

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון
 מרחב תכנון מקומי א פ ר ת
 אפרת - גבעת הגפן
 חכנית מתאר מפורטת מס' 410/2/6
 שינוי ל.ת.ב.ע. מס' 3-410/2/2

- 1: שטח התכנית : תכנית זו תקרא אפרת - גבעת הגפן, תכנית מתאר מפורטת מס' 410/2/6.
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטחים המותחמים כקו כחול בתשריט.
3. תשריט התכנית : התשריט ערוך בק.מ. 1:1250, להלן התשריט.
 (מצורפת תכנית ערות מצב קיים בק.מ. 1:500)
 נספחי בינוי אם ידרשו, יוכנו לאישור על ידי הועדה המקומית.
4. כפיפות התכנית : תכנית זו כפופה לת.ב.ע. 410/2/1, 410/2/3 במקרה של סתירה תקבע תכנית זו.
5. המקום : נפה : בית לחם.
 מקום : אפרת.
6. גושים : אדמות כפר אל חדר,
 גוש : VIII
7. שטח התכנית : כ - 19 ד'.
8. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי באיזור יהודה ושומרון.
9. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית אפרת/ מהנדס המועצה.
10. עורך התכנית : ר. דונסקי-פויירשטיין אדריכלית ובונה ערים.
11. מטרות התכנית : א. לאחד חלקות 106 - 107 באיזור מגורים ב' - מס' מגרש חדש 107.
 ב. להוסיף שטח לאיזור מגורים א', מגרש 7 ותוספת ל-6 א'.
 ג. להוסיף שטח לאיזור ש.צ.פ. מגרש 6 ב'.
 ד. לשנות יעוד קרקע משטח למכון למגורים א' מיוחד-מגרש 7
 ה. לשנות יעוד שטח משטח לתכנון בעתיד לשטח ספורט.
 ו. שינוי גבולות מגרשים 73, 73, 21 א', 22.
 ז. להעביר שטח של מוסדות צבור וש.צ.פ. לתכנית מס' 410/4/1.
 ח. לאחד כתכנית אחת את תשריטי גבעת הגפן וצפון הגפן.
 (גבול חפר מותחם כקו מרוסק כהה בגוף התשריט.)
 ט. חלוקה חלופית למגרשים 201-202 צפון הגפן.

10. טבלת שטחים:

מצב מוצע שטח במ"ר	מצב קיים שטח במ"ר	יעודי קרקע
2,073	1,990	איזור מגורים א'
950	-	איזור מגורים א' מיוחד
960	960	איזור מגורים ב'
2,487	2,400	ש.צ.פ. ושכילים להולכי רגל
-	3,150	שטח למוסדות ציבור
-	900	שטח למכון
-	720	שטח לחניה
12,740	2,472	שטח לספורט
-	5,170	שטח לתכנון בעתיד
19,697	22,762	סה"כ
	5,248	סה"כ שטח שעבר לתחום תכנית 410/4/1

תקנות הכניה: 11.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום יהווה איזור מגורים א':

- (1) מותר יהיה לבנות בית מגורים בן דירה אחת;
- (2) שטח מגרש מינימלי - 400 מ"ר;
- (3) רוחב מגרש מינימלי - 17.0 מ';
- (4) אחוזי בנין -
על מגרש בניה לבניית בית מגורים בן דירה אחת
יותר שטחי בניה בשיעור של 30% בקומה אחת;
בבתים בני שתי קומות יותר שטחי בניה בשיעור של
55%, כאשר קומת-הקרקע תהווה 30% לכל היותר;
בשטח הכנין יכללו גם המקלט, המחסן, המרתף וכל שטח
שימושי הנמצא תחת גג וגובהו הוא 2.50 מ' כרוטו;
חניה בנויה לרכב בתחום קוי הבנין בשטח של עד 17.0 מ"ר
לא יכללו כאחוזי הכניה;
ניתן לבנות את הבנינים באיזור מגורים א' בשתי קומות
מפוצלות, כתנאי שקומת-הקרקע הנמוכה תהווה לכל היותר
50% משטח הבנין וכתנאי שלא תהיה חפיפה בין חלק הקומה
העליונה לחלק הקומה התחתונה, למעט החפיפה באיזור
המדרגות.
בסיגת הקומה העליונה כלפי הקומה האמצעית 2.40 מ' לפחות;
- (5) מרווחים מינימליים -
מרווחים באיזור מגורים א':
מרווחים כהתאם לת.ב.ע. 410/2/3, 410/2/1 אולם, בכל
מקרה בו הבנין חורג מקוי הבנין יהווה הבנין קוי בנין
חדש במקום החריגה לגבי מגרשים אשר הוחל בבנייתם לפני
הגשת תכנית זו.
מרווח קדמי - בהתאם לתשריט;
מרווח צדדי - בהתאם לנספח הבינוי;
מרווח אחורי - בהתאם לנספח הבינוי;
- מותר יהיה לבנות גם בית בקו בנין 0, כתנאי ששני בעלי
מגרשים גובלים יבנו את הבנינים בקיר משותף או בקיר
המשכי וכתנאי שהמרווח הצדדי הנגדי יגדל-באותה מידה
של המרווח הצדדי שבוטל;
- (6) גובה ומפלס הבנינים -
המפלס הקובע המסומן בתכנית הבינוי במגרשים מתייחס למפלס
כיניס שמותר לבנות מעליו קומה אחת או מתחתיו קומה אחת -
לפי נספח הבינוי;
גובה בנין מקסימלי -
בבתים בעלי גגות שטוחים הגובה המירבי יהיה 7.40 מ'
כולל המעקה - מדוד מכל נקודה ונקודה אנכית אל פני הקרקע
הסופיים או המפלס הנמוך באותה נקודה;
בבתים בעלי גגות משופעים - גובה בנין מירבי יהיה 8.60 מ'
עד רכס הגג מדוד אנכית מכל נקודה אל פני הקרקע הסופיים
או המפלס הנמוך באותה נקודה;
- (7) מרפסת גג -
מותר לבנות מרפסות גג אשר יכללו מעקות בנויים המהווים
המשך של קיר הבנין בגובה של 90 עד 110 ס"מ;
מרפסת גג לא תחשב כאחוזי הבניה, אך תילקח בחשבון
חישוב האגרות;

- (8) מותר לבנות גגות משופעים בתנאי שחומר ציפוי הגג יהיה רעפים. אין להשתמש באסכסט או חומר פלסטי כלשהוא;
- (9) יש לשלב את מתקן חימום המים בשמש, אוגרי מים, ארובות ואנטנות - בצורה ארכיטקטונית נאותה;
- (10) החניות כאיזור מגורים א' חכוצענה כתחום המגרש. חניה מקורה תותר כתחום קוי הכנין ויש לשלבה בצורה ארכיכלית נאותה. חניה פתוחה בלבד תותר כתחום המהוות הצדדי וכנסיה של 1.0 מ' מגבול המגרש הקדמי;
- תותר כנית מחסן מתחת למשטח החניה, באותם מקרים בהם משטח החניה גבוה ב- 2.0 מ' או יותר מהמפלס הנמוך של קומת המגורים, הכל לפי המפלסים המצויינים בנספח הכינוי. ולא יותר מ(3x6) 18 מ"ר.
- במגרשים: 24, 26, 28, 31, 38, 40, 42 - החניה תהיה ברכים במקומות המיועדים לכך;
- (11) אין להקים מחסן או מבנה כתחום המגרש אלא בתחום מעטפת הכנין;
- (12) במגרש אשר במגרשים הסמוכים לו קיימים או מוצעים גדרות או קירות תומכים - יש להראות את הקירות המוצעים מתואמים אדריכלית עם הקירות הכ"ל;
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כחום יהווה איזור מגורים א' מיוחד;
- (1) מותר לבנות בשטח זה כתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר אחד משותף חר או דו-קומתיים, בתנאי שכל בית על קומותיו מהווה יחידת דיור אחת;
- (2) שטח מגרש מינימלי יהיה - 275 מ"ר;
- (3) שטח הכנין המקסימלי המותר לבניה יהיה - 230 מ"ר, כאשר שטח קומת-הקרקע המקסימלי יהיה - 120 מ"ר כולל המקלט, המחסנים וכל שטח שימושי הנמצא תחת גג וגובהו 2.50 מ' ברוטו;
- (4) קוי הכנין הגובלים בכביש - בהתאם לתשריט; קוי הכנין בחזיתות הצדדיות והאחוריות - בהתאם לנספח הבינוי;
- (5) גובה ומפלס הבנינים - בהתאם למצויין בנספח הבינוי ולפי האמור בסעיף 11א' (6);
- (6) החניות תהיינה כדרכים - במקומות המיועדים לכך - פרט למגרשים: 201-204 - בהם החניה בתחום המגרש - בהתאם לתנאים בסעיף 11א' (10);
- (7) מרפסת גג - כמצויין בסעיף 11א' (7);
- (8) גגות משופעים - כמצויין בסעיף 11א' (8);
- (9) מותר יהיה להקים מקלט משותף או מערכות הנדסיות משותפות לבתים;

השטח הצבוע בצבע כחול יהיה איזור מגורים ב':

- (1) מותר יהיה לבנות בתים מדורגים הכוללים דירות מגורים בשטח של עד 180 מ"ר, בצפיפות של 8 יחידות לרונס נטו;
- (2) מותר יהיה לבנות בתים עד ל-4 קומות - בהתאם למפלסי הרצפות שכנספח הבינוי, גובה הקומה יהיה לפחות 2.80 מ' ברוטו, אולם לא יותר מ-3.00 מ' ברוטו;
- (3) עומק נסיגת הקומה העליונה כלפי הקומה שמתחתיה יהיה 2.70 מ' לפחות, ובהתאם לתכנים בנספח הבינוי;
- (4) מותר יהיה להקים מקלטים במרווח צדדי, למעט כבתים קיצוניים, כתנאי שישולבו בקירות הפיתוח ולפי תכנית כינוי מאושרת ע"י הועדה;
- (5) קוי בנין - המרווחים הקדמיים - בהתאם לתשריט; מרווחים צדדיים ואחוריים - 3.00 מ', אולם מותר יהיה לאשר קוי בנין צדדיים 0.0 מ' כדי לאפשר כינוי משולב של הבנינים;
- (6) ג ג ו ת - לא יותרו בניית גגות משופעים, אלא גגות שטוחים בלבד;
- (7) השטח הנוצר מנסיגת הקומות ישמש כמרפסות. שטחי מרפסות לא מקורות לא יכללו כמנין השטחים, אך ילקחו בתשכון חישוב האגרות;
- (8) מתקנים הנדסיים - (מתקן לחימום מים, ארוכות, אוגרים וכו') - ישולבו בכנין בצורה ארכיכלית נאותה;
- (9) בניית פרגולות חייבות כרשיון;
- (10) החניות - תהיינה כדרכים, במקומות המיועדים לכך;

השטח הצבוע בצבע חום תחום כהה מיועד לבנייני ציבור:-
מותר יהיה לבנות בתים בני 3 קומות לכל היותר, כאשר שטח כל קומה תהיה 35% משטח המגרש לכל היותר ולפי תכנית כינוי שתאושר ע"י הועדה;

- השטח הצבוע ירוק תחום בחום מיועד לאיזור ספורט:-
מותר לבנות בשטח זה מגרשי ספורט ומכנה ספורט ושרותים במקום המיועד - לפי תכנית כינוי שתאושר כועדה המקומית. חניה תהיה בתחום המגרש.
- השטחים הצבועים ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח:-
שטח לנופש ורווחת התושבים.
מותר יהיה לטעת עצים, שיחים, דשאים וכו', לרצף, לבנות מתקני משחקים לילדים ולבנות בו מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים עפ"י אישור של הועדה המקומית.
- השטח הצבוע בפסים כתומים מהווה שטח שיעודו יקבע כעתיד:-
ייעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתכשרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע ייעודו, למעט שימושים לזמן מוגבל מראש, במבנים הניתנים להעברה ובאישור הועדה;

ט. השטחים הצבועים כירוק תחום כאדום יהוו שכיילים ורחבות:-
שטחים אלה יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה
ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית אלא רכב
חירום ושרותים.
שטחים אלה יהוו צירי תשתיות;

ז. השטחים הצבועים אדום מהווים שטחים לדרכים:-
דרכים ציבוריות כולל: שדרות, מדרגות, חניות, רחבות לתחנות
אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים;

יא. השטח הצבוע אפור תחום בחום מהווה איזור למתקן סניקת ביוב
ומותר לבנות בו המתקן - הבתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה;

הוראות לכניית הבתים:

12.

א. אין לבנות את הבנינים על עמודים.
ניתן להקים מסדים אטומים, זאת בתנאי שהקירות לא יתנשאו
מעל 1.80 מ' באיזור מגורים א' ובאיזור מגורים א' מיוחד
ומגורים ב' - לא יתנשאו מעל 2.50 מ';

ב. הקירות התומכים יבנו מאבן - ניתן לתמוך האדמה במסלעה בתחום
המגרש.
באיזור מגורים א' ו-א' מיוחד - גובה קיר תומך מירכי יהיה 1.80 מ'
ללא מעקה בטחון ברצף אחד;
באיזור מגורים ב' - גובה מירכי של קיר תומך יהיה 2.80 מ';
- הקירות התומכים יתנשאו 90 ס"מ מעל משטח הקרקע הגבוה.
- ניתן להקים במקום זאת מעקות בטחון ממחכת;

ג. חומרי בניה -
הבנינים יבנו מאבן מלבנית.
ניתן לשלב אלמנטים אדריכליים - כמו: בטון חשוף ובטון מטויח
בטיח אקרילי, אולם אין להשתמש בטיח רגיל בין אם חלק ובין אם
מותז;

ד. ג ג ו ת -
בגג אופקי ועשוי בטון, הכרכוב יכול להיות מאבן או בטון דלעיל.
הגג יכול להיות משופע בציפוי רעפים.
ניתן לשלב גג רעפים בכנית בתים בני שתי קומות, כאשר תקרת הקומה
הראשונה תשאר כמרפסת.
שיפוע הגג לא יעלה על 35°;

ה. יש לשלב את קולטי השמש, ארובות, אנטנות ושאר אלמנטים טכניים
בצורה אדריכלית נאותה - לפי שיקול דעת הועדה;

ו. - החניות באיזור מגורים א' תהיינה בתחום המגרש כמסומן
בנספח בינוי לתכנית מתאר מפורטת 410/1/1 תיקון מס' 1.
- חניה לא מקורה במרווחים הצרדיים.
- חניה בנויה תותר אך ורק בחוף קוי בנין
בכל מקרה בו קיים מרווח גדול מ-2,00 בין משטח החניה
לבין הקרקע המתוכננת ו/או המפלס הנמוך של קומת המגורים
על פי המפלסים המצויינים בנספח הבינוי לתכנית מתאר מפורטת
410/2/1-410/2/3 יותר לבנות מחסן /או מבנה עזר
מתחת למשטח החניה בגובה נטו של מקסימום 2,20 מ' (29/9/87)
אך לא יותר מ-18 (3x6) מ"ר.
במגרשים 1-7 בגבעת הגפן מותר יהיה לבצע גישה תת קרקעית אל
החניה אשר בתחום קוי הבנין ע"פ אישור הועדה המקומית.
ז. מרחפים ועליות גג בגובה 1.80 מ' נטו לא יחשבו במנין הקומות.

1. הוראות כלליות:
- כל בקשה להיתר בניה תלויה:
- א. כתכנית מורד מוסמך הכוללת את גבולות המגרש ושטחו כפי שמופיע בתשריט לצורכי חלוקה ואת כל הנתונים הנכללים בשטח התכנית, לרכות הכנינים הסמוכים וגובהי רצפותיהם, כבישים, שבילים, קירות תומכים וגדרות הסמוכים למגרש וטופוגרפיה טבעית;
- ב. תרשים הסביבה בקנ"מ 1:2500;
- ג. תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 בגבהים מוחלטים ויחסיים, כולל: קירות תומכים, דרכי-גישה וחיבור ביוב, מים וגז, חצר-משק, שבילים ורחבות מרוצפות;
14. ד. תכניות של הקומות כולל: תכנית הגג, חזיתות וחתכים, כולל כל מפלסי הבניה כגובהים מוחלטים, פתרון לקולטי שמש, חניות וכל האלמנטים המהווים נשוא הבניה;
- ה. חובה לקבל אישור הג"א או לפטור מקנו;
15. השטחים הציבוריים - יעברו לרשות המקומית.
16. ניקוז, ביוב, אספקת מים וחקירת:
- א. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות;
- ב. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי;
- ג. תהיה זכות מעבר לצינורות ביוב, ניקוז וטלפון בתחום מרווחי הבנין. תישמר הזכות למעבר לשם טיפול והחזקת צנרת זו;
17. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם:
- לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יכלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון של 66 ק"ו במרחק קטן מ-3.0 מ', או קו זה הוא על מתח גבוה של 22 ק"ו, או במרחק קטן מ-2.0 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.
18. תכנית חלוקה:
- בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלכך שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.
19. מקלוט: בהתאם להוראות הג"א ואישורם.
20. כיצוע התכנית:
- תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות וחתימות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורך התכנית:

תאריך: 17.12.89

צבא הגנה לישראל
جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר הזק הכנסו ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (חש 215) תשל"ב - 1971
אריאל: זון שטחים הסמוך לעיר והאזור
אריאל: זון שטחים הסמוך לעיר והאזור
18/11/71

לוא: _____
מרחב הכנסו: _____
מחלקת: _____
חכנית: _____
מס': _____
מס': _____

הנשיא: _____
המפקד: _____
מס': _____
מס': _____

מנהל: _____
מנהל: _____
מס': _____
מס': _____

מנהל: _____
מנהל: _____
מס': _____
מס': _____

אשרת חשש
במחוז אריאל

מס': _____
מס': _____
מס': _____
מס': _____

מס': _____
מס': _____
מס': _____
מס': _____

מס': _____
מס': _____
מס': _____
מס': _____

מס': _____
מס': _____
מס': _____
מס': _____

מס': _____
מס': _____
מס': _____
מס': _____

מס': _____
מס': _____
מס': _____
מס': _____

מס': _____
מס': _____
מס': _____
מס': _____

מס': _____
מס': _____
מס': _____
מס': _____

מס': _____
מס': _____
מס': _____
מס': _____

