

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי א פ ר ת

אפרת * גבעת-הגפן צ פ ו ן

תכנית מתאר מפורטת מס' 410/2/3

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא א פ ר ת * גבעת-הגפן - צפון, תכנית מתאר מפורטת מס' 410/2/3.
2. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
3. תשריט התכנית:
התשריט הערוך ב-ק.מ. 1:1250 ונספחי הבינוי ב-ק.מ. 1:500 - יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
על פי תשריט הייחוס מס' 100/1/100
4. המקום:
נפה : בית-לחם;
מקום: א פ ר ת;
5. שטח התכנית:
כ- 24 דונם.
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי באיזור יהודה ושומרון.
7. יזום התכנית:
הועדה המקומית א פ ר ת.
8. עורך התכנית:
שמואל שקד - אדריכל ומתכנן ערים.
9. מטרות התכנית:
 - א. לקבוע איזור מגורים א' ותכנית בינוי כשטח "כנה-ביתך";
 - ב. לקבוע איזור מגורים ב' המיועד לכניית בתים מדורגים;
 - ג. תונית דרכים חדשות;
 - ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל;
 - ה. קביעת גבולות החלקות;

טבלת שטחים: 10.

ס"ח אחוזים:	ס"ח שטח בדונם:	אחוזים:	שטח בדונם:	ייעוד הקרקע:
		39.7%	9.400 ⁽¹⁾	איזור מגורים א'
64.2%	15.200	24.5%	5.800	איזור מגורים ב'
		7.2%	1.700	שיכון ציבורי פחוח ושנילים להולכי רגל
35.8%	8.450	28.6%	6.750	שטח לדרכים וחניה
			23.650	ס"ח ש ט ח

(1) שטח להשלמת מגרש 21 כ-30 מ"ר

תקנות הכניה: 11.

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום 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 יותרו שטחי בניה בשיעור של 30% בקומה אחת.
- בבתים בני שתי קומות יותרו שטחי בניה בשיעור של 55% כאשר קומת-הקרקע תהווה 30% לכל היותר.
- בשטח הבנין יכללו גם המקלט, המחסן, המרתף וכל שטח שימושי הנמצא תחת גג וגובהו הוא 2.50 מ' ברוטו.
- חניה בנויה בתחום קוי הבנין בשטח של עד 17.0 מ"ר - לא יכללו באחוזי הבניה.
- ניתן לבנות את הבנינים באיזור מגורים א' בשתי קומות מפוצלות, בתנאי שקומת-הקרקע הנמוכה תהווה לכל היותר 50% משטח הבנין ובתנאי שלא תהיה חפיפה בין חלק הקומה העליונה לחלק הקומה התחתונה, למעט החפיפה באיזור המדרגות.
- נסיגת הקומה העליונה כלפי הקומה האמצעית - 2.40 מ' נטו לפחות;

- (5) מרווחים מינימליים -
מרווח קדמי - בהתאם לתשריט;
מרווח צדדי - בהתאם לנספח הבינוי;
מרווח אחורי - בהתאם לנספח הבינוי;
- מותר יהיה לבנות גם בית בקו בנין 0, בתנאי ששני בעלי מגרשים גובלים יבנו את הבנינים בקיר משותף או בקיר המשכי ובתנאי שהמרווח הצדדי הנגדי יגדל כאותה מידה של המרווח הצדדי שבוטל;
- (6) גובה ומפלס הבנינים -
המפלס הקובע המסומן בתכנית הבינוי במגרשים מתייחס למפלס ביניים 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 מעקה - 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 באיזור מגורים א' תבוצענה בתחום המגרש.
חניה פתוחה תותר בתחום המרווח הצדדי ובנסיגה של 1.0 מ' מגבול המגרש הקדמי.
חניה מקורה תותר בתחום קוי הבנין ויש לשלבה בצורה אדריכלית נאותה;
- (11) אין להקים מחסן או מכנה עזר בתחום המגרש אלא בתחום מעטפת הבנין;
- (12) במגרש אשר במגרשים הסמוכים לו קיימים או מוצעים גדרות או קירות תומכים - יש להראות את הקירות המוצעים מתואמים אדריכלית עם הקירות הנ"ל;

ב. 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 6 יחידות לדונם נטו;
- (2) מותר יהיה לבנות בתים עד ל-4 קומות - בהתאם למפלסי הרצפות שבנספח 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;
- (4) מותר יהיה להקים מקלטים במרווח צדדי, בתנאי שישולבו בקירות הפיתוח, למעט בבתי קיצוניים ולפי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית;
- (5) קוי בנין -
המרווחים הקדמיים - בהתאם לתשריט;
מרווחים צדדיים - 3.00 מ';
מרווחים אחוריים - 5.00 מ';
- מותר יהיה לאשר קוי בנין צדדיים 0.0 מ' כדי לאפשר בינוי משולב של הכנינים;
- (6) גובה בנין מקסימלי -
בבתים בעלי גגות שטוחים הגובה המירבי יהיה 7.40 מ'.
בבתים בעלי גגות משופעים הגובה המירבי יהיה 8.50 מ', נמדד מהמדרכה בכביש מס' 12 במרכז הבנין ובסטיה המופיעה בנספח הבינוי;
- (7) ג ג ו ת -
מותר יהיה לבנות גגות משופעים בתנאי שחומר ציפוי הגג יהיה רעפים.
אין להשתמש באסבסט או חומר פלסטי כלשהוא;
- (8) השטח הנוצר מנסיגת הקומות ישמש כמרפסות גג ומותר יהיה לבנות עליהם פרגולות ברשיון.
שטחי מרפסות לא מקורות - לא יכללו במנין השטחים אך יכללו בחישוב האגרות;
- (9) מתקנים הנדסיים - (מתקן לחימום מים, ארובות, אוגרים וכו') - ישולבו בבנין בצורה אדריכלית נאותה;
- (10) החניות תהיינה כדרכים - במקומות המיועדים לכך;
- (11) תנאי למתן היתר בניה באיזור מגורים ב' יהיה הכנת תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 שתענה על התנאים הנ"ל ותאושר ע"י הועדה המקומית;

ג. 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;

- ד. השטחים הצבועים כירוק תחום באדום יהוו שבילים ורחבות:-
שטחים אלה יועדו לצירים להולכי-רגל, כולל ספסלי מנוחה
ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא
רכב חירום ושירותים.
שטחים אלה יהוו צירי תשתיות;
- ה. השטחים הצבועים אדום מהווים שטחים לדרכים:-
דרכים ציבוריות כולל שדרות, מדרגות, חניות, רחבות
לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים;

הוראות לבניית הבתים:

.12

- א. באיזורים המשופעים אין לבנות את הבנינים על עמודים.
ניתן להקים מסדים אטומים, זאת בתנאי שהקירות לא יתנשאו
מעל 1.80 מ' באיזור מגורים א' ובאיזור מגורים ב' לא
יתנשאו מעל 2.80 מ';
- ב. הקירות התומכים יכנו מאבן - ניתן לתמוך האדמה במסלעה
כתחום המגרש.
באיזור מגורים א' - גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.80 מ'
ברצף אחד.
באיזור מגורים ב' - גובה קיר תומך לא יעלה על 2.80 מ';
- הקירות התומכים יתנשאו 90 ס"מ מעל משטח הקרקע הגבוה.
- ניתן להקים במקום זאת מעקות בטחון ממתכת;
- ג. חומרי בניה -
הבנינים יכנו 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 בבניית 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;

הוראות כלליות:

.12

כל בקשה להיתר בניה תלווה:-

- א. בתכנית מודד מוסמך הכוללת את גבולות המגרש ושטחו כפי
שמופיע בתשריט לצורכי חלוקה ואת כל הנתונים הנכללים בשטח
התכנית, לרבות הבנינים הסמוכים וגובהי רצפותיהם, כבישים
ושבילים 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, מקום לאשפתונים וכד';

ד. תכניות של הקומות כולל: תכנית הגג, חזיתות וחתכים, כולל כל מפלסי הבניה בגובהים מוחלטים, פתרון לקולטי שמש, חניות וכל האלמנטים המהווים נשוא הבניה;

ה. חובה לקבל אישור הג"א או לפטור ממנו;

13. השטחים הציבוריים - יעברו לרשות המקומית.

14. ניקוז, ביוב, אספקת מים ותקשורת:

- 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;

15. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט 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.

16. תשריט לצורכי חלוקה - יוכן תשריט חלוקה.

17. מ ק ל ו ט - בהתאם להוראות הג"א ואישורים

<p>הועדה הנקונית לתכנון ובניה המועצה המקומית אפרת</p>	
<p>מיום 2/25</p>	<p>החליטה הועדה</p>
<p>בנין תכנית מתאר/ מפורטת מס' 410/23</p>	<p>מיום 3.2.85</p>
<p>כדלהלן ובכפוף לדף התנאים והדרישות המצ"ב:</p>	<p>להמליץ בפני מועצת התכנון העליונה לאשר/ להפקיד התכנית. <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>להעביר התכנית להחלטת מועצת התכנון העליונה. <input type="checkbox"/></p>	<p>להמליץ שלא לאשר התכנית בפני מועצת התכנון העליונה. <input type="checkbox"/></p>
<p>להמליץ למועצת התכנון העליונה להת תוקף לתכנית. <input type="checkbox"/></p>	<p>לפתוח הרישום</p>
<p>יושב ראש הועדה</p>	<p>מנהל המועצה</p>

18. ביצוע התכנית:

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור

חתימת וחותמות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורך התכנית:

שמואל שקד, אדריכל ומתכנן ערים
ש.ש. אדריכלים בע"מ

20.6.1984
6.1.1985
3.2.1985

תאריך:

