



1. **שם התכנית:** תקנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 410/5/57  
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 410/5
2. **המקום:** מגרש 823 אפרת  
גוש פייסקאלי מס' 2, חלק ממאוקע וד גנים באדמות הכפר  
ארטאס
3. **קורדינטות:** 620900-620700  
216200-216500
4. **מסמכי התכנית:**
  - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
  - ב. תשריט חלוקה מנחה בקני"מ 500: 1 (כחלק מהוראות התכנית)
5. **שטח התכנית:**  
27,475 דונם
6. **בעל הקרקע:**  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
7. **יזם התכנית:**  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת
8. **מגיש התכנית:**  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת
9. **עורך התכנית:**  
אדרי' בן-אלישע משה, מ.מ. אפרת 90435.  
טלפון: 02-9939363, פקס 02-9932354
10. **מטרת התכנית:**
  - א. חלוקת מגרש 823 ביעוד מוסדות ל-5 מגרשים משניים
  - ב. קביעת שימושים בתת המגרשים
  - ג. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית

1. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
2. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
3. **הוועדה:** הוועדה לתכנון ובניה אפרת
4. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לסעיף מס' 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה
5. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר.
7. **נספח בניין מנחה:** נספח בניין המצורף לתכנית זו ומנחה מיקום מבנים, קווי בנין וחתכים בהתאם לטופוגרפיה
8. **קו בניין:** קו לאורך כל חזיתות הבניין, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא, אם יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
9. **קומה:** חלק פנימי בתוך בניין הנמצא בין רצפה לבין תקרה, אשר גובהו האנכי נטו אינו קטן מ- 2.80 מ' ואינו גדול מ- 5 מ'
10. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו, ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר ובמניין השטחים העיקריים.
11. **גובה בנין:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודה על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה
14. **זיקת הנאה- זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים ברוחב של עד 1.5 מ' מגבול המגרש ואף על פי כן, יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים, כמפורט בתכנית.
15. **מסד:** בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה, וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובה החלל הפנימי עד 1.5 מ' נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבניין.
16. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הגג אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

**פרק ג' -  
שימושים והוראות בניוי ופיתוח**

ייעוד המגרש : מוסדות ע"פ תב"ע 410/5.

1. **חלוקת המגרש :**  
מגרש 823 מתכנית 410/5 יחולק בהתאם לתשריט החלוקה והטבלה להלן :

מס' מגרש	שימושים	שטח במ"ר
823/1	חניה, מרכז מבקרים ורצועה ארכיאולוגית	7,091
823/2	מוסד חינוכי	6,227
823/3	חינוך מיוחד	5,163
823/4	מוסד חינוכי	7,106
823/5	רצועה ארכיאולוגית בתוואי אמת המים	1,888
	<b>סה"כ</b>	<b>27,475</b>

2. **שימושים :**
- א. החלק הצפוני של תת חלקה 823/1 (מעל אמת המים) ישמש גם לחניה משותפת וגישה לתת חלקה 823/2.
- ב. השימושים המותרים : מוסדות, שרותים קהילתיים מוסדות חינוך פנימייתיים, מוסדות ציבור, בית כנסת, מועדון, מקווה, מוזיאון, פארק ארכיאולוגי, מרכז מבקרים.
- ג. הוועדה המקומית רשאית לקבוע שימושים נוספים ובתנאי כי הייעוד שלהם יישאר למוסדות ציבור.
- ד. בסמכות הוועדה לאשר שינוי גבולות תת-מגרשים.

3. **זכויות בניה :**
- זכויות הבניה תהיינה 100% משטח כל מגרש, ע"פ תכנית החלוקה. בשטח מגרש 823/1 יהיה מותר לשלב את אמת המים בחלל המבנה ובתנאי שתשמר הגישה לאמת המים, בתיאום ובאישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

4. **קווי בנין :**
- כל קווי הבניין בגבולות המגרשים יהיו 3 מ'. קווי הבניין לכבישים יהיה 4 מ'. יחד עם זה הוועדה רשאית לחרוג מקווי בנין אלו באם השתכנעו שהתכנון אינו נפגע.

5. **הוראות בניה :**
- יש לאשר תכנית בניוי ופיתוח לכל מגרש ע"י הוועדה המקומית, טרם הגשת בקשה להיתר. התכנית תוגש בקני"מ 1:250 ותכלול מיקום מבנים, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח שטח, פתרונות תשתית, פתרונות אשפה, וקביעת מפלסי הקרקע.

- 5.1 ניתן לכלול מספר תכליות, בתחום מגרש אחד או בבנין אחד.
- 5.2 **מס' קומות :** 2 קומות או 3 בבניה מדורגת.
- 5.3 **גובה בנין :** גובה הבניינים במגרש 823/2 בקטע החופף למגרש 3301 הגובל בו מצפון, לא יגבה מהמפלס הנמוך של המבנה שיקבע למגרש 3301.
- 5.4 **מרתף :** תותר הקמת מרתפים בתחום קווי הבניין, תותר חפירת "חצרות אנגליות" לצורך אוורור ותאורה טבעית למרתפים, תותר כניסה חיצונית למרתף.

- 5.5 **גגות:** שטוחים מבטון בגמר חצץ לבן או משופעים בגמר חומרים עמידים, אשר יפורטו בתכניות הבקשה להיתר הבניה. ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית.
- 5.6 **חניה:** מיקום החניות ומספרם יהיה ע"פ נספח תנועה המאושר ע"י מפע"ת. תנאי להיתר בניה יהיה לאחר קבלת אישור מפע"ת של נספח הצנועה.
- 5.7 **חמרי בניה:** אבן טבעית מסותתת בכל החזיתות של המבנים ובקירות הפיתוח.
- 5.8 **תשתיות:** כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
- 5.9 **מתקנים טכניים:** מזגנים, דודים, ארובות וכו' יוסתרו ויתוכננו כחלק בלתי נפרד מתכנון הבניין.
- 5.10 **צנרת לבנין -** כל צנרת בבניין (כגון: צנרות ביוב, מים, ניקוז, גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, הסקה ומזגנים) תהיה פנימית.
- 5.11 **מרחב מוגן -** על פי תקנות מפקדת פיקוד העורף.
- 5.12 **פרגולות -** תותר הקמת פרגולות ובתנאי שהפיתרון האדריכלי יהיה אחיד לכל בניין או קבוצת בניינים, ויוצג בהיתר בנייה.
- 5.13 **מתקנים פוטולטאים -** תותר הקמת מתקנים פוטולטאים לייצור חשמל על הגגות, בתאום ואישור הוועדה.

#### 6. **מבנים זמניים:**

בתחום מגרש 823/2 יהיה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר לתקופה זמנית של עד 5 שנים. הקמת מבנים יבילים ותשתיות זמניות למבנים אלו. תוקף האישור 5 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.

**פרק ד' -  
חתימות והצהרת המתכנן.**

חתימת בעלי הקרקע  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון,  
טל. : 02-9976904

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימת יזם התוכנית  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אפרת  
טל. : 02-9939363

תאריך: \_\_\_\_\_

<b>הוועדה המקומית לתכנון ובניה</b>	
<b>המועצה המקומית אפרת</b>	
החליטה הועדה	בשיבה מס' 20150009 מיום 12/15
410/5/15	בענין תכנית מתאר/מפורטת מס' _____
מיום _____	לאזור _____ (מ) _____
כדלהלן ובכפוף לדף התנאים והדרישות המצ"ב:	
<input checked="" type="checkbox"/>	להפליץ בפני מועצת התכנון העליונה/לאשר/להפקיד התכנית.
<input type="checkbox"/>	העביר התכנית להחלטת מועצת התכנון העליונה.
<input type="checkbox"/>	להמליץ שלא לאשר התכנית בפני מועצת התכנון העליונה.
<input type="checkbox"/>	להמליץ למועצת התכנון העליונה למתן תוקף לתכנית.
יושב ראש הועדה	מהנדס המועצה

חתימת מגיש התוכנית  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אפרת  
טל. : 02-9939363

חתימת עורך התכנית  
בן-אלישע משה, אדריכל  
רשיון מס' 35348,  
מ.מ. אפרת  
טל. : 02-9939363

תאריך: \_\_\_\_\_

אדרי משה בן אלישע  
מהנדס המועצה המקומית  
אפרת מר. 35348

הצהרת עורך התוכנית

אני מצהיר בזאת, כי הנתונים המפורטים בתשריט, זהים לאלה המופיעים בהוראות התוכנית. כמו כן, וידאתי עדכניות הישוב שטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אדרי משה בן אלישע  
מהנדס המועצה המקומית  
אפרת מר. 35348

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה