

אפרת

[illegible]

25/6/2014

פרק א' – נתוני התוכנית :

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מספר 410/4/60
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 410/4/12
ושינוי לתוכנית מפורטת מס' 410/4/36

2. המקום:

מגרשים 18,19,108, דקל מערב, רח' כורש 19-21, אפרת
גוש מס' 14 חלק מחלקות 58,0,61.
קואורדינטות: אורך: 619324-619365
רוחב: 214949-215000
גוש פיסקאלי 6- חלק מחלקת וד אל ביר.
באדמות הכפר אל-ח'דר

3. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת:
א. 4 דפי הוראות בכתב - להלן: "הוראות התוכנית".
ב. תשריט בקנה מידה: 1:250 - להלן: "תשריט".
ג. נספח בינוי בקנה מידה: 1:200 - להלן: "נספח בינוי" מחייב.

4. שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1,137 דונם.

5. תחולת התוכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

6. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. יזם התוכנית:

גבריאלה קליין, רח' כורש 19, אפרת

8. מגישי התוכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אפרת.

9. עורך התוכנית:

אדר' אלן קול, במשרד אדריכלים אביהוד בן-טובים, ת.ד. 1314 אפרת 90435.
נייד: 0505-712822 טלפון: 02-9932229, פקס 02-9932282.

10. מטרות התוכנית:

- א. איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת גבולות ומגרשים חדשים.
- ב. שינוי קווי בניין.
- ג. שינוי שטחי בנייה מירביים.
- ד. תוספת מחסנים וחדרי הסקה וקביעת הוראות לגביהם.
- ה. הפיכת קומת מרתף לקומת מגורים.
- ו. שינוי גובה מירבי למעקה גג ורכס גג.
- ז. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.

11. כפיפות התוכנית:

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 410/4/12 ולתכנית מפורטת מס' 410/4/36.
במקרה של סתירה בין התכנית יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות:

מפלס הכניסה הקובע של הבניין:

הכניסה הראשית לגזרת הבניין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא גובה המוחלט ביחס לפני הים.

פרגולה:

מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

חלל גג:

חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה עליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יכלל בשטח בנייה מותר.

פרק ג' – הוראות התוכנית:

א. כללי:

- חלוקה וקביעת גבולות חדשים תיעשה ע"פ המסומן ב"תשריט".
- מגרש שטח ציבורי פתוח מס' 108 יהפוך למגרש לשטח ציבורי פתוח מס' 108 א'.
- מגרש מס' 18 יהפוך למגרש מס' 18 א'.
- מגרש מס' 19 יהפוך למגרש מס' 19 א'.
- כל המסומן בצהוב וקו מקווקו במפת מצב מוצע מיועד להריסה וע"פ המסומן בנספח הבינוי ובתשריט.

ב. טבלת שטחים:

שטחי המגרשים יתחלקו מחדש ע"פ הטבלה כדלהלן:

מצב מאושר				מצב מוצע			
יעוד	מגרש	שטח במ"ר	% משטח	יעוד	מגרש	שטח במ"ר	% משטח
שטח ציבורי פתוח	108	126	11.08%	שטח ציבורי פתוח	108 א'	126	11.08%
אזור מגורים א'	18	502	44.15%	אזור מגורים א'	18 א'	582	51.19%
אזור מגורים א'	19	509	44.77%	אזור מגורים א'	19 א'	429	37.73%
סה"כ		1137	100%	סה"כ		1137	100%

ג. הוראות לאזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים.
- קווי הבניין ע"פ המסומן ב"נספח הבינוי" ולפי המצב הקיים בפועל ומתייחסים לכל קומה בנפרד.
- שטח התכסית יהיה 50% משטח המגרש במקום. 40%
- קווי הבניין למחסנים וחדרי הסקה יהיו ע"פ המסומן ב"נספח הבינוי".
חדרי הסקה מחסנים ישמשו כחדרי שירות בלבד.
- קומת המרתף תהפוך לקומת מגורים רגילה להלן: "קומה תחתונה". לא תותר בניית קומת מרתף. במגרש 18 א' מספר הקומות לא יעלה על 4. גובה בניה מרבי יהיה 876.90 במקום 879.00. לא תותר בניית חלל גג רעפים בנוסף.
- מגרש מס' 18 א' מפלס הפיתוח העליון יהיה 871.00, ומפלס הפיתוח התחתון יהיה 864.60.
- במגרש 19 א' מספר הקומות לא יעלה על 3 + חלל גג רעפים. גובה רכס הגג יהיה 878.50 במקום 879.50.
- במגרש מס' 19 א' מפלס הפיתוח העליון יהיה 869.00 ומפלס הפיתוח התחתון יהיה 866.00.
- במגרש 19 א' גג הרעפים יעשה בשיפוע שלא יפחת 25 מעלות במקום 30 מעלות.
- תבוטל דרישת דירוג של חזית אחורית בשלשה מטר.
- הגדרות ותנאים להקמת בריכת שחייה במגרש מס' 19 א':
 - "בריקה פרטית" הגדרה: בריכת שחייה מיוחדת ביחידת דיור אחת בלבד, המיועדת לשימוש פרטי של אותה יחידת דיור. תותר הקמת בריכה פרטית בתחום המגרש ע"פ המסומן בנספח הבינוי. קו הבניין האחורי לבריכת השחייה לא תקטן מ-35 ס"מ. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. שטחה של הבריכה הפרטית לא יעלה על 10% משטח המגרש.
 - הבריכה הפרטית תתוכנן ותיבנה בהתאם לתקנות תכנון הבנייה עפ"י סעיף 94, ועל סמך כל תיקון בתקנות אלו.

ד. טבלת שטח המרבי לבניה:

מגרש 18 א':

סה"כ שטח מירבי למגרש	מוצע			קיים		
	סה"כ שטח מוצע	מפלס	קומה	סה"כ שטח מאושר	מפלס	קומה
247	195.55	-6.30	תחתונה	51.45	-5.44	מרתף
567	229.66	-3.30	קרקע	337.34	-2.89/2.55	תחתונה
		+0.00	א'		+0.00	כניסה
		+2.89	גלריה		+2.89	גלריה
814	425.21	סה"כ		388.79	סה"כ	

מגרש 19 א':

סה"כ שטח מירבי למגרש	סה"כ שטח מוצע	סה"כ שטח מאושר	מפלס	קומה
237	237	-----	-2.85	תחתונה
390	170	220	+0.00	קרקע
			+3.15	א'
			+6.20	עליית גג
627	407	220	סה"כ	

* השטחים הנ"ל כוללים בתוכם את כל השטחים כגון ממ"ד, מחסנים, חדרי הסקה, מבואות כניסה, מרפסות מקורות וכד'.

ה. טבלת גבהים ע"פ המרה מרשת אפרת לרשת ישראל

מגרש	מפלס (E) +0.00	מפלס (I) +0.00	מפלס עליון מוצע (I)	מפלס (E) -2.50	מפלס (I) -2.50	מפלס תחתון מוצע (I)	גובה רכס גג (E)	גובה רכס גג (I)	רכס גג/מעקה (I) מבוקש
18א'	870.50	868.85	871.00	-----	-----	864.60	879.00	877.35	876.90
19א'	871.00	869.35	869.00	868.50	866.85	866.00	879.50	877.85	878.50

E- רשת אפרת I- רשת ישראל

ו. שטח ציבורי פתוח

השימושים המותרים בשטח זה הם:
א. שטחים לגינות ומעבר לציבור.
ב. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.

ז. תנאים להיתר בנייה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חניות ע"י הוועדה המיוחדת.

פרק ד' – חתימות והצהרת המתכנן.

חתימת בעלי הקרקע

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

תאריך: _____

חתימת יזם התוכנית

גבריאלה קליין, רח' כורש 19, אפרת
טל.: 02-9938222

תאריך: 29/6/14 _____

חתימת מגיש התוכנית

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אפרת
טל.: 02-9931501

תאריך: _____

חתימת עורך התכנית

אלן קול, אדריכל
רשיון מס' 86723,
במשרד אדריכלים אביהוד בן-טובים,
ת.ד. 1314, אפרת 90435,
טל.: 0505-712822

תאריך: 29.6.2014 _____

אלן קול אדריכל
נבח י-ס 55, אפרת 90435
טל. 02-993-4471 רשיון: 86723

הצהרת עורך התוכנית

אני מצהיר בזאת, כי הנתונים המפורטים בנספח ובתשריט, זהים לאלה המופיעים בהוראות התוכנית. כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב שטחים ביחס לנספחים הנוכחים.

אלן קול אדריכל
נבח י-ס 55, אפרת 90435
טל. 02-993-4471 רשיון: 86723
ח ת מ ה

אלן קול
ש מ ו ת פ ק י

29.6.2014
ת א ר י כ

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה	
המועצה המקומית אפרת	
בישיבה מס' 20130006	מיום 26.5.13
החליטה הוועדה	
בענין תכנית מתאר/מפורטת מס' 410/4/60	
מיום	לאזור
להחליט ובכפוף לדף התנאים והדרישות המצ"ב:	
☐	להמליץ בפני מועצת התכנון העליונה לאשר/להפקיד התכנית.
☐	להעביר התכנית להחלטת מועצת התכנון העליונה.
☐	להמליץ שלא לאשר התכנית בפני מועצת התכנון העליונה.
☐	להמליץ למועצת התכנון העליונה לתת תוקף לתכנית.
יושב ראש הוועדה	הנדס המועצה