

מתוך תוקף

**מרחב תכנון מקומי
אפרת**

**אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה**

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב - 1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيهاودا والسامرة (رقم 418) 5732 - 1971
נפה יהודה ושומרון
לוא אפרת
מרחב תכנון מקומי אפרת
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 418/5
مشروع رقم
ועדת המשנה ל המועצה
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 2022/8 בתאריך 12/8/2022
بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

תכנית מפורטת מספר 410/5/52
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מספר 410/5
מגרשים 3304 ו-3105
גבעת הדגן-אפרת

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

היזם: בוניך בניה פיתוח והשקעות בע"מ.

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת.

עורך התכנית: אביהוד בן-טובים, משרד אדריכלים, אפרת

תאריך עדכון: 8/2/2022

1. **שם התכנית**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 410/5/52, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 410/5

2. **המקום**
גבעת הדגן, אפרת
מגרשים: 3304 ו-3105 (ע"פ תכנית מתאר מפורטת מס' 410/5)
קואורדינטות: 621090-620920
216632-216545
גוש פסקאלי: 2
חלק ממאוקע דהר בקו
באדמות הכפר ארטאס.

3. **מסמכי התכנית**
א. 4 דפי הוראות בכתב - להלן: "הוראות התוכנית".
ב. תשריט בקנה מידה: 1:500 - להלן: "תשריט".
ג. נספח בינוי בקנה מידה: 1:200 - להלן "נספח בינוי" (מנחה)
ד. נספח תנועה בקנה מידה: 1:250 - להלן "נספח תנועה" (מנחה)

4. **שטח התכנית**
שטח התכנית: 6,136 דונם
אין שינוי בשטח המגרשים המקוריים ע"פ תכנית מתאר מפורטת מס' 410/5.

5. **תחולת התכנית**
תכנית זו תחול על מגרשים 3304 ו-3105
כמותחם בקו כחול בתשריט.

6. **בעל הקרקע**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. **יזם התכנית**
בוניך בנייה פיתוח והשקעות בע"מ.

8. **מגיש התכנית**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת.

9. **עורך התכנית**
אביהוד בן-טובים, משרד אדריכלים, אפרת
נייד: 050-5712822, פקס: 02-9932282

10. **מטרות התכנית**
א. שינוי יעוד מ-"אזור מגורים ב3" ל-"אזור מגורים ב'1".
ב. שינוי יעוד מ-"אזור מגורים ג" ל-"מבנים ומוסדות ציבור".
ג. קביעת זכויות והוראות בנייה בתחום התכנית.

11. **כפיפות לתכנית**
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 410/5 ובכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו
הוראותיה של תכנית זו.

12. הוראות התכנית

א. יעודי קרקע בתכנית:

מצב מוצע				מצב מאושר			
שטח במ"ר	מגרש	יעוד	% משטח	שטח במ"ר	מגרש	יעוד	% משטח
2,377	3105	מבנים ומוסדות ציבור	38.74%	2,401	3105	אזור מגורים ג'	38.73%
3,759	3304	אזור מגורים ב' 3	61.26%	3,799	3304	אזור מגורים ב' 3	61.27%
6,136		סה"כ	100%	6,200		סה"כ	100%

ב. טבלת זכויות מאושרות בגבול התכנית:

מצב מאושר							
סה"כ שטח	מבואות	גובה מירבי (מ"ר)	מס' קומות	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח המגרש	מס' מגרש
2376	216 (12 מ"ר/יח"ד)	15.5	3	2,160 (120 מ"ר/יח"ד)	18	2,401	3105
1584	144 (12 מ"ר/יח"ד)	18.5	4	1,440 (120 מ"ר/יח"ד)	12	3,799	3304
3960	360			3,600	30	6,200	סה"כ

ג. הוראות בנייה למגורים:

טבלת זכויות למגורים:

מצב מוצע								
מס' יח"ד	סה"כ שטח למגרש	שטח חניה מוצע	סה"כ שטח למגורים (מ"ר)	שטח מוצע	גובה בניין מוצע מירבי (במ"ר)	מס' קומות	שטח המגרש המוצע	מגרש
30	6,092	1160	4,932	972	23	6	3,759	3304
30	6,092	1160	4,932	972	23		3,759	סה"כ

1. קווי הבניין במגרש 3304 ישארו ע"פ תכנית מס' 410/5 וע"פ המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

- 5 מ' קו בניין קדמי לדרך
- 3 מ' קו בניין לשצ"פ
- 4 מ' קו בניין צדדי
- 3 מ' קו בניין לחניה: צדדי למבני ציבור
- 5 מ' קדמי/ אחורי לדרך
- 3 מ' צדדי לשצ"פ

2. מספר הקומות - קומת עמודים מפולשת + 6.
3. גובה רכס ומעקה הגג המירבי יהיה ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
4. גגות הרעפים יעשו בשיפוע שלא יפחת מ- 30 מעלות ולא יעלה על 35 מעלות.
5. קומת עמודים מפולשת אינה נכללת במניין השטחים.
6. יותר העברת זכויות מיח"ד אחת לשנייה באישור הוועדה המקומית.
7. יישמר מרווח של 7 מ' בין הבניינים במקום 8 מ'.
8. שאר ההוראות והזכויות שאינן בתכנית זו יהיו ע"פ תכנית מס' 410/5.
9. גג המבנה יכוסה ברעפים ב-40% משטח הגג במקום 50%.

ד. הוראות ושימושים למבנים ומוסדות ציבור

טבלת זכויות בנייה:

מוסדות ציבור					
מגרש	שטח המגרש	מס' קומות	שטח בנייה מאושר	שטח מוצע	סה"כ שטח למגרש
3105	2,377	*2-3	0	2,377	2,377
סה"כ	2,377	*2-3	0	2,377	2,377

* ע"פ סעיף 3

1. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: גני ילדים, מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מבני דת, בית כנסת, מקווה, מבנה לשירותי בריאות, מנהלה וכדומה.

2. קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

קו בניין לדרך - 5 מ'

קו בניין לשצ"פ - 3 מ'

קו בניין לאזור מגורים - 4 מ'

קו בניין למבני ציבור - 3 מ'

3. זכויות הבנייה תהיינה 100% ב-2 קומות ו/או 3 מדורגות. בנוסף תותר בניית מרתף בשטח מירבי של עד 70% משטח המגרש ובתנאי שלא יחרוג מקווי הבנייה בפועל של הקומה שמעליו.

4. גובה בניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג יהיה 15 מ'. גובה בניין עם גג משופע/רעפים יהיה 18 מ'.

5. גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מלבנית מסותתת. יותר שילוב של חומרים אחרים עד 30 משטח הקירות ובאישור הוועדה. אין להשתמש באבן מנוסרת חלקה.

6. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

7. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי, שתאושר על-ידי הוועדה.

8. בסמכות הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי או בתנאי שקו בנין ההיקיפי ישאר ללא שינוי. מרווח בין המבנים לא יקטן מ-6 מ'.

9. בסמכות הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת לאשר שימושים ציבוריים נוספים ללא צורך בהפקדת התכנית.

13. סידורים לנכים

בכל מבנה המיועד למבני ציבור, וכן בשטח ציבורי פתוח, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ועל כל תיקונייהם.

14. תקן חניה

14.1 מגורים - בבניה רוויה יידרש תקן חניה של 2 חניות ליח"ד לכל בנין בתוך המגרש ובסמיכות לבניינים בתוך המגרש ובסמיכות לבניינים הרלוונטיים; סה"כ 20 חניות לכל בנין כדלקמן - 4 חניות בחלק העליון של המגרש בחזית הבניין ו-16 חניות בחלק התחתון של המגרש מתחת לבניין ו-0.3 מקומות עבור אורחים מחוץ למגרש.

14.2 לכל שימוש אחר דרישת החניה תהיינה ע"פ הנהלים והתקנים הקיימים בזמן הוצאת היתר בניה ובאישור המפקח על התעבורה. כל החניות תהיינה בתוך המגרש.

15. תנאים למתן היתר בנייה

תנאי להוצאת היתר בנייה מותנית בעדכון חוזה מול קמ"ט אפוטרופוס.

16. חתימות והצהרת המתכנן.

חתימת בעלי הקרקע

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

תאריך: _____

חתימת יזם התוכנית

בנויך בנייה פיתוח ופיקוח ע"י בע"מ.

טל.: 02-9933917 פקס: 02-9938643

ח.פ. 51-93856-5

ת.ד. 36 אפרת טל: 02-9933917

תאריך: 30/6/2022

חתימת מגיש התוכנית

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אפרת
טל.: 02-9939363

תאריך: _____

חתימת עורך התכנית

משרד אדריכלים אביהוד בן-טובים
ת.ד. 1314, אפרת 90435,
טל: 02-9932229
נייד: 0505-712822

תאריך: 28.6.2022

הצהרת עורך התוכנית

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


חתימה

אביהוד בן-טובים
משרד אדריכלים
050-5712822
avihud77@013net.net
שם ותפקיד

28.6.2022
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

צהר המקומית לתכנון ובנייה
העצה המקומית אפרת
כישורה מס' 20190011 מיום 9/12/2018 החליטה הועדה
בענין תכנית מתאר/מפורטת מס' 41015152
לאזור שטח 28
מיום _____
כדלהלן ובכפוף לדף התנאים והדרישות המצ"ב:
 להמליץ בפני מועצת התכנון העליונה לאשר/להפקיד התכנית.
 להעביר התכנית להחלטת מועצת התכנון העליונה.
 להסתייג שלא לאשר התכנית בפני מועצת התכנון העליונה.
 להמליץ למועצת התכנון העליונה לתת תוקף לתכנית.
יושב ראש הועדה _____ מהנדס המועצה _____