



## תכנית מפורטת מס' 410/5/82

### שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 410/5 ליישוב אפרת

#### חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה 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 ٤٢٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה האזור  
לוא אפרת  
מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي  
תכנית מס' 410/5/82  
مشروع رقم 1623

ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل  
בישיבה מס' 323 בתאריך 17.5.23  
بمجلس رقم بتاريخ  
החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
مدير الدائرة  
מ"ר מועצת התכנון העליונה/משנה  
نيس مجلس  
المركزية للتنظيم والبناء  
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

#### חותמת הפקדה

תאריך עדכון: 12.3.2023

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר 410/5/82  
המהווה שינוי לתכניות:  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 410/5

2. מקום התכנית:

יישוב אפרת  
רח' הזרעים 17/1 - 17/2  
מגרש מס' 3511/2 - 3511/1  
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):  
קווי אורך: 216335-216370  
קווי רוחב: 620910-620952  
אדמות הכפר: אל-ח'דר  
גוש פיסקאלי 2- חלק ממואקעת אם חמדין

3. מסמכי התכנית:

כל המסכמים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית  
4 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".  
נספח בינוי - בקנ"מ 1:100

4. שטח התכנית: 0.701 דונם.

5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

6. יזם התכנית: אפרת זאב, אפרת אריאל

7. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אפרת

8. עורך התכנית: משרד אדריכלים אביהוד בן-טובים

רח' רות 1, אפרת

נייד: 0505-712822

דוא"ל: [meldivandos@gmail.com](mailto:meldivandos@gmail.com)

9. מטרות התכנית:

1. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

2. קביעת הוראת לבניית פרגולות.

3. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה.

10. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 410/5  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**1. ביטול קומת מרתף**

קומת המרתף תהפוך לקומת מגורים רגילה. לא תותר קומת מרתף נוספת.

**2. מספר קומות**

מספר הקומות לא יעלה על 3 + חלל גג רעפים.  
 כל שטח מקורה ייחשב כחלק משטחי הבנייה המותרים, למעט מעבר מקורה המהווה חלק מהפיתוח.  
 במגרש 1-3511, גובה מקסימלי של רכס הגג יישאר 827.50.  
 במגרש 2-3511, גובה מקסימלי של רכס הגג יהיה 827.50 במקום 826.50.

**3. פרגולות**

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- ב. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה.
- ג. חומרים: פרגולה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. בלבד והכל באישור המהנדס הוועדה המקומית.
- ד. הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

**4. היתרי בניה**

כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
2. תרשים סביבה.
3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
4. תכנית פיתוח המגרש.
5. תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
6. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

**5. שונות**

1. שטח מרחב מוגן מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא יכלל בשטח הבנייה המותר.
2. התוספות הנ"ל לא ישמשו ליחיד נוספת ויהיה כתנאי להיתר בנייה.
3. יותר סטייה של עד 1.00 מ' ממפלסי הפיתוח המסומנים ב"נספח הבינוי" ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אפרת ובתנאי שגובה המבנה לא יגבה מ-9.50 מ' ממפלס ה-0.00 וגובה רכס הגג לא יגבה מעל המסומן בנספח הבינוי.

מס' מגרש	שטח המגרש מ"ר	שטח מאושר ע"פ תב"ע 410/5	שטח מאושר ע"י הקלה	סה"כ שטח מאושר	שטח מוצע 20%	סה"כ שטח מירבי למגרש (יחיד אחת)
3511-1	350	232	11.6	243.6	48.72	292.32
3511-2	351	232	11.6	243.6	48.72	292.32

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן

תכנית מפורטת מס' 410/5/82 ----

תאריך עדכון 12.3.2023:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

חתימת יזם התכנית

חתימת מגיש התכנית

26.6.2023

<b>הצהרת המקומית לתכנון ובניה</b>	
<b>המועצה המקומית אפרת</b>	
החליטה הועדה	בשיבה מס' 20230004 מיום 2.4.23
בענין תכנית מתאר/מפורטת מס' 410/5/82	לאזור עירוני
כדלהלן ובכפוף לדף התנאים והדרישות המצ"ב:	
<input type="checkbox"/> להמליץ בפני מועצת התכנון העליונה לאשר/להפקיד התכנית.	
<input type="checkbox"/> להעביר התכנית להחלטת מועצת התכנון העליונה.	
<input type="checkbox"/> להמליץ שלא לאשר התכנית בפני מועצת התכנון העליונה.	
<input checked="" type="checkbox"/> להמליץ למועצת התכנון העליונה לתת תוקף לתכנית	
יושב ראש הוועדה	מונדס המועצה

**הצהרת עורך התכנית:**

אני מצהירה בזאת כי וידאתי עדכניות חישוב השטחים.

אביהוד בן-טובים

מיטרא אדריכלים

050-5712822

avihud77@013net.net

שם תפקיד

26.6.2023

תאריך

חתימה