

מתן תוקף

תכנית מפורטת מס' 410/10/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 410/10

אפרת

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيودا والسامرة (رقم 418) 1971 - 5742

נפה _____
לוא _____
מרחב תכנון מקומי _____
מחוז _____
מחלקת תכנון מקומי _____
תכנית מס' _____
מס' _____
ועדת המשנה ל _____
اللجنة الفرعية ل _____
בשיבה מס' _____
بمجلس رقم _____
החליטה לתת תוקף לתכנית הגזרות לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه

מנהל האזורי _____
מנהל המחוזי _____
מנהל המועצה _____

מנהל המחוזי / מנהל המחוזי
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

מנהל המחוזי / מנהל המחוזי
התכנון העליונה / משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

חותמת הפקדה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيودا والسامرة (رقم 418) 1971 - 5742

נפה _____
לוא _____
מרחב תכנון מקומי _____
מחוז _____
מחלקת תכנון מקומי _____
תכנית מס' _____
מס' _____
ועדת המשנה ל _____
اللجنة الفرعية ل _____
בשיבה מס' _____
بمجلس رقم _____
החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של _____ יום
قررت ايداع المشروع لمدة _____ يوم

מנהל המחוזי / מנהל המחוזי
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

מנהל המחוזי / מנהל המחוזי
התכנון העליונה / משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

תאריך עדכון: 31.7.2022

מס' עמוד

3

5

5

7

8

תוכן עניינים :

פרק א' - התכנית :

פרק ב' הגדרות :

פרק ג' - הוראות התוכנית :

פרק ד' - פרסום :

פרק ה - חתימות והצהרת המתכנן :

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מספר 410/10/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 410/10 המהווה
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 410/1/1
410/1/3
410/2/1
410/2/3
410/2/6
410/3/1
410/3/3
410/3/5
410/3/5/1
410/4/1
410/4/2
410/4/5
410/4/12
410/5
410/5/1
410/5/2
410/5/3
410/5/4

2. מקום: יישוב אפרת

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):

קווי אורך: 217350 - 213720

קווי רוחב: 621487 - 617276

אדמות הכפר:	ארטאס	גוש פיסקאלי מס' 2	חלק ממאוקע שעב סולטן
	ארטאס	גוש פיסקאלי מס' 1	חלק ממאוקע אם אט טלא
	ארטאס	גוש פיסקאלי מס' 2	חלק ממאוקע וד גונים
	ארטאס	גוש פיסקאלי מס' 2	חלק ממאוקע חריק מסכת
	ארטאס	גוש פיסקאלי מס' 2	חלק ממאוקע דהר בקו
	ארטאס	גוש פיסקאלי מס' 2	חלק ממאוקע אוס רכבה
	אל-ח'דר	גוש פיסקאלי מס' 8	חלק ממאוקע וד אן-ניס
	אל-ח'דר	גוש פיסקאלי מס' 11	חלק ממאוקע מנזלת אבו-עקלה
	אל-ח'דר	גוש פיסקאלי מס' 8	חלק ממאוקע עקבת-עבד
	אל-ח'דר	גוש פיסקאלי מס' 8	חלק ממאוקע אש-שפא ווד אל-הנדי
	אל-ח'דר	גוש פיסקאלי מס' 6	חלק ממאוקע וד אל-ביר
	אל-ח'דר	גוש פיסקאלי מס' 7	חלק ממאוקע חריקת אל-בצה
	אל-ח'דר	גוש פיסקאלי מס' 2	חלק ממאוקע אם-חמדן
	אל-ח'דר	גוש פיסקאלי מס' 2	חלק ממאוקע משרע
	אל-ח'דר	גוש פיסקאלי מס' 2	חלק ממאוקע בטן אל-מסי

3. גבול התכנית:

26,593 מ"ר

4. שטח התכנית:

2,548 דונם

5. **מסמכי התכנית:**

8 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

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

7. **יזם התכנית:** הועדה המקומית אפרת

8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

9. **עורך התכנית:** אדריכל משה בן אלישע, מהנדס המועצה, מס' רשיון 35348

רח' תאנה 1, אפרת

02-9939360

דוא"ל: mosheben@efrat.muni.il

10. **מטרות:**

1. קביעת הוראות לתוספות שטחים עד 20% מזכויות הבניה.

2. קביעת הוראות להקלה נקודתית בקווי בנין במגרש.

3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מגרשים וזכויות בניה.

4. קביעת הוראות לבניית מחסנים.

5. קביעת הוראות לפרסום בקשות להיתר עפ"י תוכנית זו.

6. קביעת הוראות לבניית מעליות מחוץ לקווי בנין.

11. **כפיפות לתכניות אחרות:**

תכנית זו משנה את תכנית 410/10. תכנית זו תחול על התכניות המנויות בסעיף 1.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

12. **תחולת התכנית:**

תכנית זו חלה בכל מרחב התכנון של המועצה המקומית אפרת ובכלל זה בכל מגרש בו הוקם מבנה שלשם הקמתו

ניתן היתר בניה לפני מועד מתן תוקף לתכנית זו.

באיזורים בהם אושר סטטוס המקרקעין (קו כחול) ויש לגביו תכנית מפורטת בתוקף בהתאם לתכניות המפורטות

בסעיף 1.

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, ייקבעו הוראות תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות:

כללי

הגדרות המונחים יהיו בהתאם לקבוע בתכניות המפורטות בסעיף 1.
הגדרות, עפ"י המפורט בסעיף זה גוברות על הגדרות המצויינות בתכניות המפורטות בסעיף 1.

- מרתף – קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו, או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
- עליית גג – חדר, או חלל הנמצא מתחת לגג ותנועת אדם אפשרית על רצפתו וגגו משופע ומחופה בגג רעפים.

פרק ג' – הוראות התכנית:

1	כללי
1.1	תוספת זכויות בניה בשטח של עד 20% מעבר לקבוע בתכניות מפורטות ומתאר מפורטות, כמפורט בסעיף 1 לפרק א', במגבלות קווי הבנין במגרש.
1.2	סה"כ שטחי הבניה שיתווספו על פי תכנית זו לא יעלה על 20% מזכויות הבניה ליחידת הדיור, עפ"י התכנית שבתוקף החלה עליו, המפורטת בסעיף 1 לפרק א' במגבלות של קווי בניה ורכס גג בהתאם לתכנית זו ולתכניות המפורטות בסעיף 1 לפרק א'.
1.3	בכל בקשה להיתר, עפ"י תכנית זו נדרשת התאמה אדריכלית למבנה, או למבנה הקיים להנחת דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או רשות רישוי.
1.4	במידה ובמגרש קיימים מספר מבנים זהים באופי הבינוי שלהם, על הבקשה להיתר להתייחס לכל המבנים במגרש, בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.
1.5	במתחמי מגורים בבניה הרוויה, מדורגים וקוטגים טוריים תהיה חובת הגשת בקשה להיתר, אשר תראה את תוספת זכויות הבניה על כל יח"ד במבנה, כתנאי לדיון בבקשה ברשות הרישוי או בוועדה.
1.6	בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה, או רשות הרישוי להודיע לשכנים על הגשת בקשה להתייחסותם תוך פרק זמן, כפי שיוגדר בהודעה.
1.7	הוועדה רשאית, עפ"י שיקול דעתה להקל, או להחמיר מדרישותיה, במטרה להבטיח בינוי נאות בהתאמת התוספת לחזית המבנה הקיים.
1.8	במקרה ועפ"י תכניות המפורטות בסעיף 1 לפרק א' חלה חובת דירוג תהיה הוועדה רשאית לשנות דירוג זה, עפ"י שיקול דעתה, ביטול דירוג הבנין תלווה בנימוק של הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.
1.9	עם הגשת בקשה לתוספת 20% בבניה רוויה יינתן תצהיר מהנדס המאשר היתכנות הנדסית של כלל התוספת במבנה הקיים. במידה ועפ"י חוות דעתו קיימות מגבלות עליו לפרט אותן בתצהיר.
1.10	תוספת בקומת מרתף, תהיה בשטח בהיטל המבנה ו/או במסגרת קווי בנין ובתנאי: א. שלא יהיה בתוספת זו כדי לשנות את מס' יח"ד בנכס. ב. שטח התוספת בקומת המרתף יהיה חלק בלתי נפרד מהנכס הקיים. ג. כל קומות המבנה יהיו מחוברים ביניהם במהלכי מדרגות פנימיות.
1.11	במידה ולתוספת הבניה במרתף יש השלכה על גובה המבנה, יהיה בסמכות הוועדה המיוחדת, עפ"י שיקול דעתה לאשר שינוי גובה המבנה ובתנאי, כי רכס הגג של המבנה לא ישתנה ביחס לתכניות החלות בנכס.

	<p>1.12 במבנים בהם מותר קירווי המבנה בגג רעפים, עפ"י תכניות בתוקף, תותר התוספת בשטח עפ"י תכנית זו בקומת עליית גג ויותר שימוש בקומת עליית הגג במגבלות גובה רכס הגג עפ"י תכניות בתוקף.</p> <p>1.13 במקום שתוספת עפ"י תכנית זו תבוקש במסגרת סגירת מרפסת קיימת, בקומת ביניים במבנה תכלול הבקשה להיתר פתרון הגג כמרפסת לקומה שמעליה בהתאם לעיצוב במבנה המקורי.</p> <p>1.14 במקום שסגירת המרפסת הינה לקומת המגורים העליונה, תכלול הבקשה להיתר פתרון הגג כגג הקיים בהתאמה אדריכלית לבנין. לא תותר סגירת מרפסות זיזיות. לא תותר הקמת מרפסות זיזיות.</p> <p>1.15 אין באישור הוועדה לתוספת 20% כדי לאשר פיצול יח"ד או תוספת יח"ד.</p>
2	<p>קווי בנין</p> <p>הוועדה רשאית לאשר סטיה נקודתית בקו הבנין הצידי והאחורי באופן שיצומצם בשיעור של 10% לקו בנין צידי ולקו בנין אחורי. כן תהיה הוועדה רשאית לאשר סטיה נקודתית בכלל קו בנין (קדמי, צידי או אחורי) למטרת בנין פיר מעלית. האישור יינתן אך ורק לאחר פרסום הגשת בקשה בעתון מקומי המתפרסם ביישוב אפרת, והמצאת הודעה על כך לבעלי נכסים שכנים וכן נכסים הגובלים בה, ואלה העשויים להיפגע מפרסומה. הפרסום יתבצע על ידי המבקש ועל חשבונו.</p>
3	<p>חומרי בניה</p> <p>3.1 חומרי הבניה עפ"י תכנית זו יהיו בבניה בחיפוי מאבן מלבנית ומסותת וגג מבטון בלבד, בהתאמה אדריכלית למבנה הקיים.</p> <p>3.2 קירווי בגג רעפים רק באותם מקרים בהם גג התוספת הינו הגג העליון במבנה ויש בו משום התאמה לקירווי גג רעפים הקיים.</p>
4	<p>מבנה עזר</p> <p>במתחמי מגורים א', א'-1, א' מיוחד (בנה ביתך), תותר הקמת מחסנים במגרש מחוץ לקוי בנין בהיטל שטח מתחת לחניה, או מתחת למדרגות הגישה לבית המגורים אשר בתוך המגרש ובתנאי כי יתקיימו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> המגרשים הינם מתחת למפלס הכביש הגישה למגרש. מותרת חניה בתוך המגרש, עפ"י תכניות בתוקף, או שאושרה ע"י הוועדה המיוחדת. שטח המחסן יהיה בהיטל מתחת החניה ובהיטל מדרגות הגישה. חומרי גמר – לקירות המחסן יהיו כדוגמת המבנה, ו/או קירות תמך בהתאם לאישור הוועדה. שטח מחסן מתחת לחניה יהיה עד 20 מ"ר לחניה בודדת ועד 30 מ"ר מתחת לחניה כפולה. הקמת מחסן מתחת לחניה תותר כאשר שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו.
5	<p>חניות</p> <p>הוועדה רשאית להתנות אישור תוספת עפ"י תכנית זו בתוספת חניות בתחום המגרש. עפ"י קביעה של המפקח על התעבורה באיו"ש.</p>
6	<p>איחוד וחלוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> בסמכות הוועדה המקומית לאשר איחוד וחלוקת מגרשים ערוך ע"י מודד מוסמך. הוועדה רשאית לאשר איחוד וחלוקת זכויות במגרשים ובתנאי שסה"כ הזכויות לא יעלו על סה"כ הזכויות לפני האיחוד. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ומס' יחידות הדיור לא יגדל. כל שינוי בחלוקה קיימת עפ"י סעיף זה מחייבת אישור הממונה על הרכוש הנטוש.

פרק ד' - פרסום

1.	פרסום
	מימוש זכויות בניה עפ"י תכנית זו, חייבת הסכמת שכנים ופרסום בעיתון מקומי לתקופה של 15 יום. במקרה של דגם חוזר יש להודיע על ההחלטה בחזית המבנים.

תאריך עדכון: 31.07.2022

תכנית מפורטת מס' 410/10/1

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

29/6/22

חתימת עורך התכנית
חשה בן אבליחצ-אדריכל

חתימת יזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מועצה המקומית אפרת
 בשיחה מס' 20210008
 סיום 13.9.21
 החליטה הועדה
 בענין תכנית מתאר/מפורטת מס' 410/10/1
 מיום _____
 לאזור _____
 כדלהלן 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.

ממנהג המועצה
 ע"ש ראש הועדה

חתימת מגיש התכנית
חשה בן אבליחצ-אדריכל
מ.ר. 35348

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהירה בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

חשה בן אבליחצ-אדריכל
מ.ר. 35348
שם תפקיד

29/6/22
תאריך