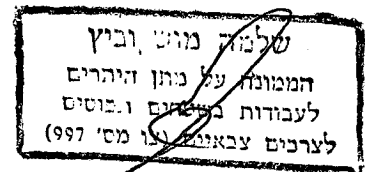


6286



17.9.92

המינהל האזרחי יהודה ושומרון

מרחב תכנון מעלה אפרים תכנית מפורטת מס' 310/12

שינוי מס' 1 לתכנית מס' 4/82 ותכנית מס' 2/84
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 310/12 (להלן: התכנית)
שינוי מס' 1 לתכנית מס' 4/82 ולתכנית מס' 2/84
(שינוי תכנית מתאר מקומית).

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות
התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500
(להלן התשריט). גליון אחד של תכנית בינוי וקווי
בנין הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 1). גליון
אחד של תכנית חלוקה ושטחי מגרשים הערוך בק.מ.
1:250 (להלן נספח מס' 2). גליון אחד של תכנית
פיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 3).
גליון אחד של תכנית שיוך חניות ומתקני אשפה
הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 4). 4 דפים
הכוללים את תקנון הבניה למגורים (להלן נספח א).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

26,850 מ"ר בקרוב.

מרחב שומרון, מועצה מקומית מעלה אפרים בין רחוב
דרך משואה בדרום ורח' דרך הגלעד בצפון. בשטח בין
קואורדינטות אורך 164/400 עד 164/575 וקואורדי'
רוחב 187/900 עד 188/575.

א. תכנון מפורט של השטח.

ב. איתור שטחי מגורים, חלוקתם למגרשי בניה

וקביעת הוראות בינוי.

ג. איתור שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.

ד. התווית דרכים, שטחי חניה ומעברים להולכי רגל.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר
מעלה אפרים מס' 310 (להלן תכנית המתאר) וכן חלות
ההוראות שבתכנית מפורטת 310/12 זו.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל
המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן שבתשריט
ובניספחי התכנית (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה
נערך התשריט באם אינם מצוינים בתשריט). אם הוראה
כלשהיא מהוראות תכנית זו אינה מבטלת מפורשות
הוראה מהוראות תכנית המתאר, חלות בתחום תכנית זו
כל הוראות תכנית המתאר.

נקבע בזאת שלא תותר כל סטיה מהוראות תכנית זו גם
אם תהיה סטיה מותרת במובן חוק תכנון ערים, כפרים
ובנינים משנת 1966 מס' 79.

1. שם התכנית:

2. מסמכי התכנית:

3. גבולות התכנית :

4. שטח התכנית :

5. מקום התכנית :

6. מטרת התכנית :

7. כפיפות התכנית :

8. הוראות התכנית :

9. הקלות :

10. אזור מגורים א': השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים א', ההוראות המפורטות בנספח א' וכן ההוראות הבאות:
1. שטחי הרצפה המירביים לבניה יהיו 180 מ"ר ליחידת דיור בשתי קומות (360 מ"ר למגרש). שטח רצפה מירבי לבניה בקומת קרקע יהיה עד 100 מ"ר ליחידת דיור.
 2. תותר בניית שתי קומות בתוספת גג משופע.
 3. קווי בנין מחייבים יהיו כמצויין בנספח מס' 1 וכמפורט בנספח א'.
11. שטח צבורי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטח צבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים צבוריים פתוחים.
12. דרכים:
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
 - ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחי דרכים חדשות או הרחבות דרך.
 - ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הם מעברים צבוריים להולכי רגל.
 - ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע אדום הם מעברים צבוריים לביטול.
13. חניות:
- א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח חניה בתחום תכנית זו.
 - ב. לא תורשה חניה בתוך מגרשי הבניה.
14. הפקעה:
- השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק תכנון ערים כפרים ובנינים מס' 79 משנת 66 ויועברו ע"ש המועצה המקומית מעלה אפרים.
15. בצוע התוכנית:
- מיד עם אשור תוכנית זו תוכן על ידי ועל חשבונם של בעלי הקרקע תוכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תעבור לבצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.
16. גדר ושביל להריסה:
- שביל, גדר ומדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם המועצה המקומית, במועד המוקדם מביניהם.
17. תשתית:
- בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד. את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או קו טלפון, ו/או כבל טלוויזיה, ו/או קו תאורה, ו/או ו/או קו מים, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזית תאורה, ו/או דרך וכל העבודות הכרוכות בביצ הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמור למקרקעין המערכות תהיינה תו קרקעיות בתחום תכנית זו.

17. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד. את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או קו טלפון, ו/או כבל טלויזיה, ו/או קו תאורה, ו/או קו מים, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, ו/או דרך וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין בתחום תוכנית זו.

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאיזורים בתשריט, זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

י. לויט - ה. שיין
אדריכלים ומאי עדים גע"מ
רח' עזה 5, ירושלים 92381

ש.ס., ת.פ.ק.י.ד.

S.10.92

ת.א.ר.י.ד.

מרחב תכנון מעלה אפרים
נספח א' לתכנית מפורטת מס' 310/12

1. גודל המגרשים: חלוקת המגרשים אורך חזיתותיהם ושיטתם בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם להוראות נספח זה.
2. מרווחי בניה: מרווחי הבניה (קווי בנין) בתחום תכנית זו יהיו: בחזית הצפונית, במדרון היורד 6.00 מ'. בחזית הדרומית, במדרון העולה 6.00 מ'. ובצדדים כ- 4.00 מ'. הכל בהתאם לנספח מס' 2.
3. שטח בניה: א. שטח הבניה המירבי יהיה 180 מ"ר ליחידת דיור בשתי קומות. (360 מ"ר למגרש). שטח מירבי לבניה בקומת קרקע יהיה עד 100 מ"ר ליחיד. ב. השטח המירבי כולל כל חלל שהוא, שגובהו עולה על 2.50 מ' מדוד ממפלס רצפה עד אלמנטים קונסטרוקטיביים של התקרה לרבות שטח בחלל הגג, למעט: זיזים, אלמנטי הצללה בולטים עד 0.40 מ'. ג. גובהם של שטחי העזר לא יעלה על 2.20 מ' והשטח המירבי המותר למחסן או למרתף לא יעלה על 15.0 מ"ר. ד. הבניה באזור מגורים א' נועדה למטרת מגורים בלבד ולא תורשה ניצולה למטרה אחרת, להוציא מקום עבודה לבעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופא, מהנדס, אדריכל, עו"ד, רו"ח וכדומה) ע"י ניצול חלקי של השטח הבנוי. בנוסף לנאמר בתכנית המתאר פרק ד' סעיף 1 יחייב שימוש במבנה לצורך מקום עבודה בלבד לבעלי מקצועות חופשיים קבלת רשיון עסק מהמועצה המקומית.
4. היתר בניה: א. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה לשטח קטן מהשטח המירבי לבניה, רק בתנאי שתצורף תכנית המראה את המצב הסופי של המבנה בכללותו. ב. במצב של ביצוע בניה בשטח קטן מהשטח המותר, או שלביות בביצוע, המאושרת בהיתר לזמן העולה על יותר משנה, יחוייב המבצע להביא את החלקים של המעטפת שאינם סופיים לגמר שנקבע למבנה.
5. גובה בנינים: תותר בניית 2 קומות בתוספת גג משופע ששיטחו יכסה לפחות 70% משטח קומה א'.
6. גגות משופעים: שיפוע הגג יהיה אחיד בכל חלקיו ויהיה 35 מעלות מהקו האופקי. תותר בניית גג אסימטרי ליחידות הדיור הצמודות אך בתנאים הבאים: א. הגגות יהיו רב שיפועיים בשילוב עם גג פתוח. ב. תותר בניית חלקי גג דו שיפועיים (עם גמלון) ואורכו יהיה 6.5 מ'. ג. גגות משופעים יצופו ברעפי חימר שרוף או שווה ערך בצבע אדום בלבד.

ד. יש להקים את הגגות עם ארגז רוח מבטון בלבד.
ארגז רוח לא יבלוט בכל מקרה יותר מ- 0.40 סמ'
מקו בנין.

ה. קולטים לדודי שמש על הגג יוצבו בתנאי שיהיו
צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי
צנרת יהיו סמויים בתוך חלל הגג מתחת לרעפים
ויכללו בבקשה להיתר בניה.

א. על גגות שטוחים מותר להקים מערכת סולרית
(קולטי שמש ודודים) שהמתקן לא יבלוט מעל מעקה
הגג. יש להתקין את המערכת קרוב לקו התפר בין
הדיירים ויש לבנות מעקה גג שלב א' בגובה של
0.60 מ'.

ב. על כל מבנה מותרת הקמת אנטנה אחת בלבד לטלוויזיה.
האנטנה תהיה מרוחקת לפחות 2.0 מ' מהקיר החיצוני
של המבנה.

ג. לחלופין תותר הקמת אנטנה אזורית.

אין להתקין צנרת מסוג כלשהוא כולל מרזבים להרחקת
מי גשם על גבי קירות חיצוניים. כל המערכות תהיינה
תת קרקעיות כמצוין בסעיף 16 בתקנון.

בבנינים החדשים יהיה גימור טיח עדין לבן בהתזה.
בחלקים העיליים של המקלטים יהיה גימור טיח זהה
לבנינים.

לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהמבנה.

לכל יחידת דיור ינתן פיתרון נאות למיקום מתקן
למיזוג אוויר. לא תותר התקנת מזגנים גלויים על גבי
הקירות החיצוניים. מיסתורי מזגנים יצוינו בבקשה
להיתר.

כל בנין יכלול מתקן לתליית כביסה שאושר כחוק לכל
יחידת דיור.

כל בנין יכלול מתקן אשפה במיסתור שיאושר בהתאם
לדרישת המועצה המקומית, ובהתאם לנספח מס' 3.

עבודות הפיתוח קירות, גדרות, מעקות, שבילים, מדרגות
וכד'. הכל בהתאם לנספח מס' 3 ולהוראות תכנית המתאר.

7. מתקנים על
גגות שטוחים:

8. צנרת:

9. גימור החזיתות:

10. מבני עזר:

11. הכנה למיזוג:

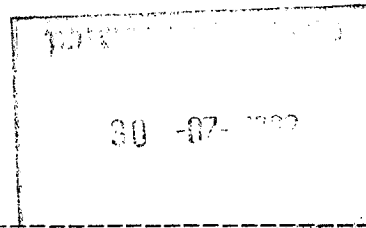
12. מתקן כביסה:

13. מתקני אשפה:

14. עבודות פיתוח:

7
4
לנספח

חתימות:



חתימת היוזם:

משרד הביטחון וההגנה

חתימת בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי

ד. קלינג - ד"ר מרצה
אדריכלות ופיקוח על עבודות
במשרד הביטחון וההגנה

חתימת המתכנן:

ישראל לויט אדריכלים בונה ערים
רח' עזה 5, ירושלים
טל: 02-662195