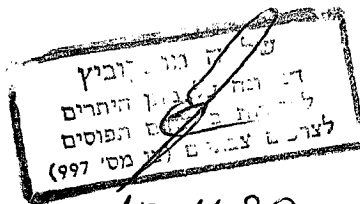


23
דפוס



15.11.92

המינהל האזרחי יהודה ושומרון
מרחב תכנון מעלה אפרים

תכנית מפורטת מס' 310/13
ושנינוי מספר 1 לתכנית מספר 1/81

פרק א' - כללי

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 310/13 (שכונה מזרחית) ושנינוי מס' 1 לתכנית מס' 1/81 (להלן: התכנית)

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 23 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

2. מסמכי התכנית:

וכן 10 גליונות של תוכניות בינוי ופיתוח שיקראו נספחי התכנית כמפורט להלן:

גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 1). נספח הבינוי הינו מסמך מנחה.

2.01 ✓

שני גליונות של חתכים הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2א' ונספח מס' 2ב').

2.02 ✓✓

גליון אחד של תכנית כבישים הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 3).

2.03 ✓

גליון אחד של חתכי כבישים הערוך בק.מ. 1:100/1000 (להלן: נספח מס' 4).

2.04 ✓ (5) ?

גליון אחד של שיוך חניות ומתקני אשפה הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 5).

2.05 ✓ (4) ?

גליון אחד של מערכות תשתית (מים וביוב) הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 6).

2.06 ✓

גליון אחד של מערכות תשתית (חשמל ותקשורת) הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 7).

2.07 ✓

גליון אחד של תכנית פיתוח הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 8).

2.08 ✓ (7) ?

גליון אחד של חתכים הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 9). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

2.09

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

4. שטח התכנית:

כ - 276.4 דונם.
הערה: בתחום התכנית רצועה לדרך בטחון שאינה כלולה בשטח תכנית זו.

5. מקום התכנית:

אזור יהודה ושומרון בישוב מעלה אפרים, מזרחית לישוב הקיים בשטח שבין קואורדינטות אורך 163/700 ו- 164/500 ובין קו אורדינטות רוחב 188/300 ו- 189/000 וכן בישוב הקיים חלקות ישנות לפי ת.ב.ע. 1/85 שמספרן: 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 1005, 1003, 866, 865, 861, 1007, הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- 6.01 - קביעת הוראות תכנית מפורטת בדבר: שטחי בניה מירביים המותרים בכל מגרש, מס' קומות מירבי, מס' יחידות דיור בכל מגרש, קווי בנין בכל מגרש, הוראות כלליות למבנים ועקרונות פיתוח.
- 6.02 - הרחבת כביש מס' 3 (כביש מס' 102 בתכנית זו) בהתאם לתכנית מתאר מעלה אפרים.
- 6.03 - שינוי תוואי כביש מס' 3 (כביש מס' 102 בתכנית זו) בחלקו הצפוני.
- 6.04 - שינוי תוואי כביש מס' 2 (כביש מס' 101 בתכנית זו) מקטע הכניסה לישוב ועד לצומת.
- 6.05 - קביעת יעודי קרקע.
- 6.06 - קביעת בינוי למגורים ומסחר.
- 6.07 - קביעת בינוי למבני ציבור ויעודיהם.
- 6.08 - קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- 6.09 - קביעת כבישים משנים וחניות.
- 6.10 - קביעת מעברים להולכי רגל.
- 6.11 - קביעת שטחים פרטים פתוחים.
- 6.12 - איחוד וחלוקה חדשה.
- 6.13 - קביעת מסלול לדרך ביטחון.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו, חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מעלה אפרים (להלן: תכנית המתאר). לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 310/13 זו, על נספחיה והוראותיה המילוליות.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.

9. הקלות:

לגבי הוראות תכנית זו ההערות המילוליות שבתקנון עדיפות על המצויין בתשריט ובנספחים. נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועל פי סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה). כי הבינוי שעל פי תכנית זו מצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת שטחיח בניה, או סטיה מקו בנין שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.

כל הוראות תכנית 310/13 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון הנ"ל.

פרק ב - הוראות כלליות:

הוראות פרק זה יחולו על כל האזורים שבתכנית זו אלא אם יאמר אחרת במפורש לגבי איזור זה או אחר בפרקים הבאים שבתכנית.

א. לא יינתנו היתרי בניה היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.
 - גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
 - בי"ס תיכון.
 - מבנה למכולת או צרכניה.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.
- ב. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.

2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:
- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים והמוזכרים בסעיף א'.
- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב מניח את דעתה.
ג. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, בהתאם לתכנית זו.

10. תנאים למתן היתר:

- 10.01 - אין לתת היתרים על פי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה (תיקון: תשל"ח, תשמ"א, תשמ"ח, תש"ן) בהסתמך על התכנית כשלעצמה.
- 10.02 - לכל בקשה להיתר בניה על שטחים פחותים משטח בניה מירבי מותר, תצורף תכנית המראה את צורתו הסופית של המבנה עד מיצוי מלא הזכויות כולל חזיתות וחתכים. התכנית הנ"ל תהווה בסיס למתן היתרי בניה לתוספות בעתיד. לא ינתן כל היתר לתוספת כלשהיא. שלא בהתאם אלא ע"י הגשת תכנית חליפית (מפורטת) לתכנית הנ"ל.
- 10.03 - לא ינתן היתר בניה ליחידת דיור נפרדת אלא ע"י הגשת תכנית המבנה בכללותו.
- 10.04 - לא ינתן היתר בניה לתוספות שלא ברצף עם הבניה הקיימת, או תוספות אחרות כגון: דילוג בקומות, תוספת ללא השלמת גג רעפים וכ"ד.
- 10.05 - לא ינתן היתר בניה לתוספת בניה כלשהיא שתקרנה משמשת כרצפה לקומה שמעליה. אלא אם רוצפה ותוחמה במעקה תקני וגג התוספת ישמש כמרפסת לקומה מעל, בהתאם לשלב הסופי.
- 10.06 - לא ינתן היתר בניה למבנה אלא אם צויין חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבנין.
- 10.07 - לא ינתן היתר לסגירת מרפסת בבניה קלה אלא ביו שני קירות תקרה בלבד.

10.08 - היתר בניה ינתן, רק על פי תכנית פיתוח החצר הכוללת גבהי קרקע סופיים גם במגרשים הסמוכים ומראה את הקירות והגדרות שבין המגרש והמגרשים הסמוכים הינו חלק מחייב מהיתר הבניה. החתכים הראשיים של המבנה (לאורך ורוחב המגרש) יוארכו לפחות עד קיר המבנה הסמוך או מרכז הכביש.

10.09 - לכל תכנית יש לצרף פריסת חזית רחוב המראה לפחות בנין אחד מכל צד ופריסת קירות פיתוח בין המגרשים הסמוכים הערוכים בק.מ. 1:250.

10.10 - בתוכנית פיתוח המגרש יצויינו מקומות לנטיעת עצים בעלי נוף גבוה, לפחות עץ אחד לכל 75 מ"ר של המגרש.

11. חישוב שיטחי בניה:

11.01 - הוראות פרק זה מתייחסות לקביעת השטחים המירביים למתן היתר בניה בלבד בהתאם לתקנה 19 תוספת שלישית (תיקון: תש"ס, תשמ"א, תשמ"ס, תשמ"ו) בחוק התכנון והבניה. חישוב שטחים לכל צורך אחר כגון: רישום במקרקעין, קביעת אגרות וכ"ד יחושבו בהתאם לתקנות ולנוהלים המקובלים במרחב תכנון מעלה אפרים.

11.02 - השטחים שיכללו במניין שטחים לרישוי אך ורק לפי מיקומם ומימדיהם הפיסיים ולא לפי יעודם (להוציא מקלט).

11.03 - שטח לרישוי למגורים יחשב כהשלכה האופקית של הרצפה לרבות קירות חיצוניים, מחיצות פנימיות, מרפסות מקורות שעמקם יעלה על 1.50 מ' או השטח המקורה יעלה על 7.50 מ"ר. שטח קומת מרתף שגובהה יעלה על 2.20 מ' (למעט מקלט), שטח בעלית גג שגובהו יעלה על 2.20 מ', (לרבות שטחים מתחת לקירות). שטח קומת עמודים שגובהה יעלה על 2.20 מ' ושטח מדרגות חיצוניות מקורות.

11.04 - שטח של חדרי מדרגות ומדרגות פנימיות של יחידות דיור רב מפלסיות יחשב כהשלכה אופקית של מהלכים ופודסטים. שטח המדרגות יצורף לשטחו של המפלס שהמדרגות עולות ממנו.

11.05 - גובה קומה נטו ימדד בין אלמנטים קונסטרוקטיביים של הבנין למעט 10 ס"מ לריצוף ולא בין אלמנטים דקורטיביים כדוגמת תקרות תלויות.

11.06 - לא יבואו במניין השטחים: שטחי מקלטים, שטחי מרפסות לא מקורות ו/או מקורות בפרגולה שצפיפות הקירוי לא תעלה על 20%.

- 12. קוי בנין:** מרווחי בניה כמוגדר בתכנית מתאר מעלה אפרים פרק ב' סעיף 22 ובהתאם להוראות הבאות:
- 12.01 -** בכל אזורי הבניה המפורטים להלן, קו בנין קידמי ינתן בהתאם לדרוג הכביש ויהיה שווה לאיזורי בניה שונים לאורך הכביש (חזית רחוב). באזור מגורים ג' ינתן קו בנין 0 למבנה חזית מקורה בלבד.
- 12.02 -** קווי בנין צדדים ואחוריים יקבעו בנפרד לכל אזור ואזור הכל בהתאם לסעיפים ובהתאם לטבלה המצויינת בתשריט.
- 12.03 -** במגרשים פינתיים יחושבו קוי בנין כקידמיים בשני הכיוונים הפונים לכביש.
- L1.**
- 13. הוראות בינוי:** הבניה במגרשים תהיה בהתאם ליעודם כמצויין בטבלה שבתשריט ובהתאם להוראות הבאות:
- 13.01 -** גובה בנינים:
- א.** גובה קיר רציף בין פני קרקע סופיים ופני מעקה לא יעלה על 8.50 מ' בבנינים דו קומתיים, ו - 11.5 מ' במבנים תלת קומתיים. למעט קירות גמלון לגגות משופעים.
- ב.** לא תותר בניה על עמודים למעט באיזור מגורים מיוחד (מגרשים - 118, 119, 128, 129, 153, 154) אלא על קירות מסד אטומים. גובה קיר המסד בין רצפת קומת קרקע ופני הקרקע הסופית לא יעלה בכל חלק שהוא על 1.20 מ'.
- ג.** גובה קומה יקבע במתאם לסעיף 11.05 בהוראות תכנית זו ולא יעלה על 2.80 מ' נטו בין תקרות מקבילות ו - 4.60 בין תקרה אופקית וגג משופע.
- ד.** לא תותר בניה זיזית שמעבר ל - 50 ס"מ. לא יותרו בניית משקופי חלונות בולטים מפני הקיר.
- ה.** לא תותר בניית מבני עזר נפרדים ממבנה המגורים. שטח מבני עזר לא יעלה על 20 מ"ר ליחיד.
- ו.** לא תותר פתיחת חלונות בקירות משותפים בין הבתים גם אם הפרשי גובה מאפשרים.

14. מבני גגות:

בשטח תכנית זו חלות ההוראות בדבר בנית גגות משופעים וגגות שטוחים באזורים השונים כמצויין בתשריט ובסעיפים הבאים:

- 14.01

גגות שטוחים:

א. בנית גגות שטוחים תותר רק באזורים המצויינים בתכנית זו. גימור גגות שטוחים יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כגון: אבן, אריחים, חלוקי נחל וכ"ד. לא יותר גמר גג ע"י הלבנה בלבד על אספלט.

ב. לגגות שטוחים שאין יציאה אליהם, ולא יותקנו בהם מערכות סולריות יבנו מעקות בגובה 60 ס"מ לפחות כשבידוד הגג יסתיים ב - 10 ס"מ מתחת לפני המעקה.

ג. מרפסות גג ירוצפו ויוקפו במעקות שברובם בנויים לכל הגובה.

ד. יותר מתן היתר לבניית מעקות שקופים בחלקים שרוחבם אינם עולה על 3.0 מ'. עיצוב המעקות הנ"ל יהיה בהתאם לת.י. ומהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ה. לא תותר התקנת מרזבים על פני קירות חיצוניים אלא באישור הועדה כשהם עוצבו מושקעים בגומחות בצורה נאותה ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

- 14.02

גגות משופעים - (רעפים):

כעקרון יהיו גגות באזור ב' ו- ג' רב שיפועיים אך תיתנו אפשרות לחלקים דו שיפועיים בהתאם לסעיף 14.02 ה'. באזור מגורים א' תינתן אפשרות לבניית גגות דו שיפועיים.

א. לא תותר בנית קטעי גג חד שיפועיים פרט לכיסוי חלקי מבנה בקומה תחתונה, כך שקיר סמוך לחלק עליון שבאותם הקטעים יעלה לפחות ב- 2.0 מ'. חובת בנית גגות משופעים מלאים או חלקיים תחול על המגרשים המסומנים בהתאם לתכנית הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לנספחים מס' 2א' ו- 2ב'.

ב. בגגות דו שיפועיים ובחלקים המירביים של גגות רב שיפועיים יהיה רכס הגג ניצב לכיוון המורד.

ג. גגות משופעים יבנו בשיפוע אחיד של 35 מעלות בכל חלקם ויכוסו ברעפי חרס, או רעפי בטון אדומים, או שווה ערך, באישור הועדה המקומית מעלה אפרים.

- ד. לא תותר בניית קירות גמלון וקירות המפרידים בין יח"ד צמודות שיעלו על פני שטחי הגג המשופעים.
- ה. אורך קיר גמלון רציף (למעט בתים טוריים באיזור מגורים א') לא יעלה על 4.0 מ'. רוחב קוקיות לא יעלה על 2.0 מ'. לא תותר בניית קוקיות ברצף עם קיר חיצוני כלשהוא.
- ו. בבתי דו משפחתיים יהיה הקטע הגבוה ביותר של רכס הגג ניצב לקיר המשותף ובגובה אחיד, כשאוורכו לא יפחת מ- 2.50 מ' מכל צד.
- ז. הבלטת גגות מעבר לקיר חיצוני תותר בחלק האופקי ברוחב אחיד של 40 ס"מ ומעבר לקירות גמלון ב- 20 ס"מ.
- ח. תותר בניית ארגזי רוח מבטון בלבד.
- ט. תותר בניית מרפסות גג שטוחים בשילוב עם גגות משופעים, בתנאי שמעקה המרפסת יהיה בנוי ושלם לכל גובהו ולא יותרו בו מעקות שקופים.

15. חומרי בניה חיצוניים:

- חמרי הבניה החיצוניים יפורטו בבקשה להיתר בניה בהתאם להוראות הבאות:
- 15.01 - חומר הבניה החיצוני בכל חלקי הבית הגלויים יהיה: בלוקים מטוייחים בטיח חלק או מותז עדיו צבוע לבן. או בניה נקיה מלבני סיליקט לבנים.
- 15.02 - יותר שילוב אלמנטים ארכיטקטוניים המצופים בחומרים שונים כגון: קרמיקה, גרנוליט, טיח קרמי, בטון גלוי וצבוע, אבן טיבעית מסותתת בסיתות יד, אבן נסורה וכ"ו בשטחים שלא יעלו על 25% משטח קירות חוץ. שילוב האלמנטים הארכיטקטוניים יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה.
- 15.03 - ניתן לבנות קיר מסד מבטון גלוי או אבן טבעית.
- 15.04 - יותר שימוש בפלדה בציפוי אמאיל גם לאלמנטים קונסטרוקטיביים גלויים הכל בהתאם לתקן ישראלי 1173.

16. מיתקנים על הגג:

- מיתקנים טכניים על הגגות יותקנו כמוגדר בתכנית מתאר מעלה אפרים פרק ג', סעיף 13 וכן בהתאם להוראות הבאות:
- בגגות משופעים יותקנו קולטי שמש במקביל לשיפוע הגג וכחלק מהגג בשלמותו. דודי המים יותקנו מוסתרים בחלל הגג.
- ב. בגגות שטוחים יותקנו מערכות סולריות מטיפוס שוכב. או דוד עומד מוסתר ע"י הקולטים. גובה כרכוב מעקה הגג יבנה בשלמותו ולא יפחת מ - 1.30 מ'.
- ג. תותר הצבת אנטנת טלויזיה אחת בלבד בכל מבנה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (תוספת ראשונה תקנה 2, ותוספת שניה תקנה 4 ג') או לחילופין תוקם תורן איזורית לאנטנת טלויזיה ורדיו בהתאם לחוק התכנון והבניה התשל"ו 1975 פרק א' סעיף 4 כרד עידכונים 1990.
- ד. הארובות תיבנה מבטון או לבנים ותצופנה בהתאם ליתר חלקי הבנין. גובהן לא יעלה על 1.0 מ' מעל הרכס המירבי של הגג.
- ה. מיתקנים על הגג כמצויין לעי"ל טעונים היתר בניה כחוק.

17. מיקלוט:

- א. לכל יחידת דיור ימצא פתרון למקלוט בהתאם להוראות חוק היתגוננות אזרחית החלות בעת מתן היתר הבניה. (חדר בטחון, מקלט).
- ב. לבתים חד ודו משפחתיים, בתים מדורגים וטוריים בהם כניסות נפרדות ליחידות הדיור יבנה מקלט נפרד כל יח"ד.
- ג. לבנינים באיזור מגורים ב' ובאיזור מיוחד (למעט החלק המדורג) יבנה מקלט משותף לכל מבנה.
- ד. בעת הגשת הבקשה להיתר יש למסור אישור הג"א המראה פתרון המקלוט.

18. הכנה למיזוג:

- לכל יחידת מגורים ינתן פיתרון נאות למיקום מתקן מיזוג אויר. לא תותר התקנת מזגנים גלויים על גבי קירות חיצוניים. מיסתורי מזגנים יצוינו בבקשה להיתר הבניה.

19. מתקני כביסה:

- כל בניה למגורים תכלול מתקן לתליית כבסים במיסתור או בחצר בהתאם להוראות הבאות:

באזור מגורים מיוחד יהיו מתקני כביסה בנויים בלבד כך שלא יתאפשר תיחום מסתורי הכביסה בקונסטרוקציות קלות.

בכל אזורי המגורים האחרים תינתן אפשרות נוספת להתקנת מתקני כביסה חיצוניים כחלק בפיתוח הגינה. כל פתרון למיתקן יצויין בכל מקרה בבקשה להיתר. הכל בהתאם לחוק תכנון ובניה פרק א' סעיף 13 (5) היתר בניה ודרישות בניה. וכן בהתאם להוראות שצויינו לעי"ל בתכנית זו.

- 19.02

תיבות מכתבים יותקנו בהתאם למקובל בישוב מעלה אפרים. ימוקמו ויבנו מרכזי חלוקה של רשות הדואר באישור הועדה המקומית מעלה אפרים.

20. תיבת מכתבים:

מועצה מקומית מעלה אפרים רשאית להתקין תקנים שיקבעו שיטת פינוי אשפה. או לחלופין על פי דרישות הרשות הממונה על פינוי האשפה. כל עוד לא הוסדר אחרת. לכל יחידת מבנה יבנו מתקני אשפה לחוד בהתאם להוראות הבאות:

21. מתקני אשפה:

מתקני אשפה יבנו במסתור כחלק אינטגרלי מקירות פיתוח. לכל מסתור יותקן שער וברז שטיפה.

- 21.01

בבתים משותפים תותר התקנת מתקן אשפה אחד לכל מבנה.

- 21.02

בבתים חד משפחתיים תותר התקנת מתקן אשפה אחד לכל מבנה.

- 21.03

בבתים דו משפחתיים תותר התקנת מתקן משותף לשתי מגרשים סמוכים בהסכמת שני בעלי הבתים.

- 21.04

מיקום מתקני האשפה יהיה בהתאם לנספח פיתוח ניספח מס' 5 לתכנית זו.

- 21.05

כל מתקני התשתית יותקנו בהתאם להנחיות הרשויות המתאימות. כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מוני מים, הידרנטים, וכו'. בכל מקרה ישולבו כחלק אינטגרלי במבנים או בגדרות הפיתוח.

22. מתקני תשתית:

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

22.01 - בשטחים ציבוריים פתוחים תותר בנית מבנים למערכות תשתית כגון: מתקנים לתחנת טרנספורמציה (שנאים), חדרי מאגד ותקשורת, חדרי מגברים לטלביזיה, מרכזיות הפעלה למערכות תאורה וכיו"ב.

22.02 - מיתקני גז וסולר ויותקנו מתחום מגרש הבניה ויכללו בבקשה להיתר.

22.03 - במקרה ויהיה צורך להקים תחנת טרנספורמציה לשימוש בית ספר או כל מבנה ציבורי אחר, תיבנה תחנה זו בתחום המגרש עצמו ולא בשטח ציבורי פתוח.

22.04 - על המבנים המצויינים בסעיף זה לעמוד בדרישות הוראות תכנית זו במלואה, נספחי התוכנית והוראותיה המילוליות.

22.05 - כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות למעט קווי מתח גבוה בכבישים ראשיים. כפוף לנדרש בתכנית המתאר.

23. אזור מגורים : על כל השטחים המיועדים למגורים כמפורט להלן, יחולו הוראות תכנית מתאר מעלה אפרים וכן הוראות תכנית זו. בכל אזור מגורים יחולו ההוראות שנקבעו בטבלה המצויינת לעי"ל ובתשריט. לגבי שטח מגרש, קווי בנין, מס' יחידות דיור, ומס' קומות למעט קומת מרתף שלא נלקחה במנין הקומות

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שטח בניה מרבי מ"ר	מס' יח"ד מרבי	מס' קומות מרבי	טיפוס	קו בניה קדמי	אחורי	צדדי
101	1500.0	1080	6	3	A1	5	6	4
102	1271.5	1080	6	3	A1	5	6	4
103	1144.8	720	6	3	A1	5	6	4
104	1206.1	720	6	4	A1	5	6	4
105	1196.8	720	6	4	A2	5	6	4
106	1239.5	720	6	3	A2	5	6	4
107	1199.4	720	6	3	A1	5	6	4
108	1114.6	720	6	3	A1	5	6	4
109	1110.4	720	6	3	A1	5	6	4
110	1173.7	720	6	3	A1	5	6	4
111	2728.9	1260	7	2+ע.ג.ג	F	5	6	4
112	1107.9	720	4	2+ע.ג.ג	F	5	6	4
113	1349.3	900	5	2+ע.ג.ג	F	5	6	4
114	1323.7	900	5	2+ע.ג.ג	F	5	6	4
115	1239.0	720	4	2+ע.ג.ג	F	5	6	4
116	1419.7	1080	6	2+ע.ג.ג	F	5	6	4
117	1420.1	900	5	2+ע.ג.ג	F	5	6	4
118	1162.2	720	4	2+ע.ג.ג	F	5	6	4
119	1978.6	2160	24	3+ק.ע.	E	10	6	5
120	2191.0	2160	24	3+ק.ע.	E	5:10	6	5
121	1212.7	960	6	2+ע.ג.ג	F	5	6	4
122	1066.9	960	6		A2	5	6	4
123	1061.7	960	6		A2	5	6	4
124	1038.3	960	6		A2	5	6	4
125	2088.6	1080	6	2+ע.ג.ג	F	6	6	4
126	1265.8	720	4	2+ע.ג.ג	F	6	6	4
127	1158.3	720	4	2+ע.ג.ג	F	6	6	4
128	1615.0	900	5	2+ע.ג.ג	F	6	6	4
129	1718.5	720	4	2+ע.ג.ג	F	6	6	4
130	1296.9	960	6		A2	5	6	4
131	1193.3	960	960		A2	5	6	4
132	1089.0	960	960		A2	5	6	4
133	1162.1	960	960		A2	5	6	4
134	1949.6	1260	7	2+ע.ג.ג	F	6	6	4
135	1519.3	1080	6	2+ע.ג.ג	F	6	6	4
136	1364.1	900	5	2+ע.ג.ג	F	6	6	4
137	717.9	320	2	2+ע.ג.ג	G	6	6	3:5
138	697.5	320	2	2+ע.ג.ג	G	6	6	3:5
139	767.1	320	2	2+ע.ג.ג	G	6	6	3:5
140	909.3	320	2	2+ע.ג.ג	G	6	6	3:5
141	2176.0	1260	7	2+3	B4	6	6	4
142	2338.9	1440	8	2+3	B2	6	6	4
143	2086.6	1260	7	2+3	B4	6	6	4
144	3085.3	2160	12	2+2+2+3	B1	6	6	3:5
145	3049.5	2160	12	2+2+2+3	B1	6	6	3:5
146	3078.4	2160	12	2+2+2+3	B1	6	6	3:5
147	3735.0	2160	12	2+2+2+3	B1	6	6	3:5
148	1262.0	960	6	3	A1	6	6	4
149	1166.7	960	6	3	A1	6	6	4
150	1399.8	1080	12	3+ק.ע.	D	6	6	4

מס'	שטח	שטח בניה	מס' יח"ד	מס' קומות	טיפוס	קו בניה	מס'	מס'
מגרש	מגרש מ"ר	מגרש מ"ר	מרב	מרב	קדמי	אחורי	צדדי	צדדי
151	1711.7	1620	18	3+ק.ע.	D	6	4	6
152	1247.3	900	5	2+ע.גג	F	5	4	6
153	1429.5	900	5	2+ע.גג	F	5	4	6
154	1477.4	1080	12	3+ק.ע	D	6	4	6
155	1299.9	1080	12	3+ק.ע	D	6	4	6
156	1748.6	1620	18	3+ק.ע	D	6	4	6
157	1588.1	900	5	2+ע.גג	F	6	4	6
158	1856.4	900	5	2+ע.גג	F	6	4:6	6
159	715.6	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
160	551.4	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
161	592.5	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
162	688.6	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
163	689.6	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
164	689.6	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
165	688.4	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
166	688.5	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
167	772.3	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
168	758.6	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
169	578.0	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
170	591.9	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
171	600.2	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
172	596.0	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
173	584.4	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
174	577.5	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
175	560.0	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
176	554.4	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
177	552.4	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
178	563.8	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
179	560.9	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
180	645.4	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
182	3363.8	1800	10	2+2+3	B3	6	4:6	6
183	545.0	180	1	2+ע.גג	H	6	4:6	6
184	652.2	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
188	679.5	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
189	679.6	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
190	679.7	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
191	720.4	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
192	714.6	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
193	687.0	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
194	688.2	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
195	677.6	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
196	666.0	360	2	2+ע.גג	G	5	4	6
197	733.5	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
198	629.9	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
199	619.1	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6
200	575.8	180	1	2+ע.גג	H	5	4	6

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שטח בניה מ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	טיפוס	קו בניה	מס' מגרש
מס' מגרש	מגרש מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
201	496.4	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
202	1369.4	1020	6	4	ג.ע.ג.	5	6
203	1380.4	1020	6	4	ג.ע.ג.	5	6
204	1352.1	1020	6	4	ג.ע.ג.	5	6
205	1358.3	1020	6	4	ג.ע.ג.	5	6
206	1416.8	1020	6	4	ג.ע.ג.	5	6
207	536.8	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
208	550.6	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
209	686.2	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
210	578.7	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
211	534.4	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
212	678.9	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
213	697.6	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
214	713.3	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
215	722.9	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
216	604.7	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
217	608.4	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
218	628.3	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
219	649.6	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
220	649.6	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
221	650.0	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
222	649.8	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
223	651.8	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
224	651.8	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
225	651.8	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
226	688.9	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
227	688.3	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
228	624.9	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
229	601.4	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
230	617.6	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
231	557.7	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
232	697.8	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
233	694.6	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
234	669.2	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
235	850.3	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
236	629.7	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
237	563.4	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
238	740.4	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
239	667.6	180	1	2	ג.ע.ג.	5	6
240	776.0	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
241	690.4	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
242	670.0	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
243	721.6	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
244	696.9	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
245	702.5	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
246	692.1	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
247	660.0	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
248	680.0	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
249	687.8	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6
250	737.9	360	2	2	ג.ע.ג.	5	6

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שטח בניה מרבי מ"ר	מס' יח"ד מרבי	מס' קומות מרבי	טיפוס	קו בנין קדמי	אחורי	צדדי
251	531.4	180	1	2+ע.גג	H	5	6	4
252	747.6	180	1	2+ע.גג	H	5	6	4
253	697.2	180	1	2+ע.גג	H	5	6	4
254	546.1	180	1	2+ע.גג	H	5	6	4
255	712.3	360	2	2+ע.גג	G	5	6	4
256	665.9	360	2	2+ע.גג	G	5	6	4
257	959.1	360	2	2+ע.גג	G	5	6	4
258	676.4	360	2	2+ע.גג	G	5	6	4
259	769.7	360	2	2+ע.גג	G	5	6	4
260	1003.5	360	2	2+ע.גג	G	5	6	4
261	621.9	180	1	2+ע.גג	H	6	6	4:5
262	1259.7	960	6	3	A	6	6	4:5
263	1401.0	1020	6	4+ע.גג	C	6	6	4
264	1420.1	1020	6	4+ע.גג	C	6	6	4
265	1437.9	1020	6	4+ע.גג	C	6	6	4
סה"כ 624 97940 165743.5								

מבנים לשירותי הציבור

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מרבי מ"ר	י ע ו ד	קו בנין קדמי	אחורי	צדדי
301	11535.2	2800	בית ספר - 18 כיתות למוד + 2 כיתות גן	20	30	20
302	1470.6	240	גן ילדים - 2 כיתות	6	6	6
303	1382.6	240	גן ילדים - 2 כיתות	6	6	6
304	3191.7	360	מועדון	6	6	6
305	1070.6	180	בית כנסת	4:6	6	6
306	797.6	200	חנויות	0:4	0	10
307	764.2	200	חנויות	0:4	0	10
סה"כ	20212.5	4220				

שטחים פרטים פתוחים

מס' מגרש	שטח מגרש
701	174.5
702	164.8
703	305.5
704	304.3
705	320.1
סה"כ	1629.2 מ"ר

מעברים להולכי רגל

שטח מגרש	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' מגרש
87.1	415	166.7	401
489.8	416	167.5	402
78.0	417	676.5	403
221.6	418	369.4	404
103.9	419	370.6	405
166.0	420	1025.0	406
66.4	421	964.6	407
380.9	422	217.3	408
329.1	423	118.4	409
530.7	424	359.5	410
219.0	425	77.9	411
56.4	426	150.4	412
100.0	427	66.0	413
258.8	428	839.9	414
<u>8657.0</u>	סה"כ		

שטחים ציבוריים פתוחים

שטח מגרש	מס' מגרש
1104.9	501
550.5	502
677.9	503
1315.3	504
1879.4	505
4395.1	506
302.1	507
1312.3	508
2400.7	509
2188.1	181
725.9	185
784.9	186
706.1	187
<u>18343.2</u>	סה"כ

דרכים וחניות

ה ע ר ו ת	שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש
101 כביש מס'	6434.4	601
101 כביש מס'	7747.4	602
101 כביש מס'	3656.9	603
110 כביש מס'	1503.8	604
102 כביש מס'	6907.0	605
105 כביש מס'	4638.3	606
105 כביש מס'	4384.3	607
105 כביש מס'	3323.4	608
103 כביש מס'	3277.2	609
104 כביש מס'	2743.2	610
108 כביש מס'	2398.3	611
109 כביש מס'	2916.0	612
107 כביש מס'	3927.2	613
106 כביש מס'	5344.2	614
חניה	2342.2	615
חניה	759.9	616
	<u>62303.7</u>	סה"כ

24. אזור מגורים א':

האזור הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות המצויינות בתכנית המתאר ובשינויים הבאים:

א. באזור זה תחול בניה בצפיפות שלא תעלה על 4 יח"ד לדונם (שכונתי נטו).

ב. באזור זה יבנו בתים טוריים חד משפחתיים מטיפוס F 2 קומות בדירוג. שטח בניה מירבי לרישוי לכל יחידות דיור יהיה 180 מ"ר.

ג. חלוקה פנימית של המגרשים תעשה בהתאם למצויין בתשריט, רוחב המגרש לבתים הפנימיים יהיה 8.0 מ'. המבנים הטוריים במגרש יבנו בהפלסה בהתאם למצב הטופוגרפי בהתייחס למדרון, ישמר דרוג מתאים לשיפוע לאורך הכביש. בכל מקרה יעשה הדרוג בהתחשב למבנה הארכיטקטוני של הבתים הצמודים.

ד. לא תתאפשר הוצאת היתר בניה במגרשים לבניית בתים טוריים בחלקים, אלא הוצאת היתר מותנית בהגשת תכנית למבנה בשלמותו.

ה. באזור מגורים זה חלה חובת בניית גג רעפים חלקי בהתאם להוראות סעיף 14.02 בתקנון זה.

25. אזור מגורים ב':

האזור הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהיה אזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות המצויינות בתכנית המתאר ובשינויים הבאים:

א. באזור זה תחול בניה בצפיפות שלא תעלה על 5 יח"ד לדונם. (שכונתי נטו).

ב. באזור זה יבנו בתים משותפים מורכבים מיחידות דיור חד ודו מפלסיים בהתאם לחתכים האופייניים בנספחים מס' 2א' ו2ב' מספר יחידות דיור, שטח מירבי לבניה ומספר קומות בהתאם למצויין בטבלה ובתשריט.

ג. באזור זה יבנו המבנים לפי הטיפוסים הבאים:

1. טיפוס A מבנה המכיל 6 יח"ד צמודות קרקע מתוכם 4 יח"ד דו מפלסיות. הכניסה לכל יח"ד תהיה מחזית הרחוב.

2. טיפוסים B1, B2, B3, B4, מיבנים המכילים 4 יח"ד דו מפלסיות בהתאם לטיפוס A ומספר יחידות דיור דו מפלסיות מדורגות זו כלפי זו בהתאם לגודל המגרש ושיפועו. כניסה ליח"ד המדורגות תהיה ממעברים להולכי רגל שבין המגרשים.

3. טיפוס C, בתים מדורגים עד 4 קומות לא מעבר ל- 3 קומות ברצף. לכל מבנה יהיו 6 יח"ד כשהכניסה ליח"ד שבמדרון תהיה משבילים להולכי רגל שבין המגרשים.

ד. תתאפשר הקמת שטחי עזר כולל מקלטים לכל יח"ד שבמבנה או לחלקם במרוכז. לא תתאפשר הוצאת היתר בניה במגרשים המיועדים לבניית בתים מדורגים בחלקים אלא הוצאת ההיתר מותנית בהגשת תכנית למבנה בכללותו.

ה. באזור מגורים זה חלה חובת בנית גג רעפים חלקי על חלקים מדורגים של טפוס B וקומות עליונות של טיפוס C. הכל בהתאם להוראות סעיף 14.02 בתקנון זה.

26. אזור מגורים ג': האזור הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהיה אזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות המצוינות בתכנית המתאר ובשינויים הבאים:
א. באזור זה תחול בניה בצפיפות שלא תעלה על 2.5 יח"ד לדונם. (שכונתי נטו).

ב. באזור זה יבנו בתים חד או דו משפחתיים במסגרת בניה עצמית. מבנה חד משפחתי יהיה טיפוס H ומבנה דו משפחתי יהיה טיפוס G.

ג. שטח מירבי לבניה ליח"ד יהיה 180 מ"ר. מספר הקומות המירבי יהיה 2 קומות.

ד. באזור זה חלה חובת בניית גג רעפים חלקי בהתאם להוראות סעיף 14.02 בתקנון זה.

27. אזור מגורים מיוחד:

האזור הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות המצוינות בתכנית המתאר בשינויים הבאים:

- א. באזור זה תחול בניה בצפיפות שלא תעלה על 12 יח"ד לדונם (שכונתי נטו).
- ב. קוי בנין מספר יח"ד ושטח בניה מירבי הכל בהתאם למצויין בטבלה ובתשריט.
- ג. באזור זה תהיה בניה רוויה, בנית 3 קומות על קומת עמודים חלקית, דירות 3 חדרים, 6 יח"ד לכל חדר מדרגות.
- ד. על המבנים באזור מגורים זה חלות כל תקנות וחוקי הבתים המשותפים.
- ה. אין חובה בבנית גג רעפים.

28. שטח לבניני ציבור: האזור הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור, וכן חלות הוראות תכנית זו. תותר בניה רב תכליתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים. ובהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ה' 1 סעיף 158 ג' תיקון תשמ"א.

29. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן הוראות תכנית זו. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר עירוני (שילוט) או לחלופין בהתאם להוראות מועצה מקומית מעלה אפרים. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים. ובהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ה' 1 סעיף 158 ג' תיקון תשמ"א.

30. חזית מסחרית: א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות המועצה המקומית מעלה אפרים.

31. שטח פתוח פרטי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה, הוא שטח פתוח פרטי, וחלה על שטח זה ההוראה הבאה: השימוש בשטח זה הוא לנטיעות, גינון וזיקת מעבר.

32. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, ובהתאם לנספחי פיתוח (נספח מס' 9, 8).

הנחיות וחומרים לעבודות הפיתוח

ריצוף

ריצוף מדרכות, שבילים ורחבות ממרצפות משתלבות, במסגרות לפי דוגמא חוזרת. גוון הריצוף אפור במסגרות גוון אדום מס' 110.

קירות

קירות כבד עד גובה 2.5 מ' - חזית אבן גוויל (לפי תכנון הקונסטרוקטור). כרכוב הקיר מבטון מזוין כולל עיבוד קיטומים בעזרת סרגלים משולשים. הקפיצות והדרוג בקירות לא יעלו על 40 ס"מ.

מדרגות

מדרגות מאלמנטים טרומיים - דגם עם רוס, כאשר האלמנטים הינם בנויים על משטח משופע מבטון מזוין.

אבן-שפה גננית

אבן-שפה גננית 10/20 ס"מ ע"ג יסוד בטון ליצירת ערוגות ושולים לשטחים מגוננים.

גומחות לאשפה

אלמנטים טרומיים למיכלי אשפה ביתיים. האלמנטים משולבים בקירות החזית ולפי מיקום ודרישות מחלקת התברואה של המועצה.

גומחות לחשמל ותקשורת

הגומחות יהיו מבטון ומשולבות בקירות חזית ובהתאם לדרישות היועץ המטפל בנושא, כגון: חשמל, תקשורת, מים וכו'.

מסלעה

המסלעה תהיה מסלעים נבחרים שטוחים במידות לא קטנות מ- 70/100 ס"מ. גובה הסלע יהיה 20-60 ס"מ. המסלעה תהיה בשיפועים מינימליים 1:1 ובשיפועים מקסימליים של 2:1. לתמיכת שיפועים, יותר שימוש באלמנטים טרומיים המיוצרים למטרה זו, כולל שתילה בהתאם לצורך האלמנט.

מעקה

מעקה בטיחות בגובה 105 ס"מ על גבי קירות פיתוח. המעקות יהיו משולבים בקירות, בהתחשב בקפיצות ובשיפועים, כאשר הצורה תהיה סולם אפקי מדגם פשוט וללא צורות מפותלות או מורכבות.

גדר

גדר הפרדה בין מגרשים בגובה 1.00 מ' לפחות. מומלך להשתמש בגדר רשת מולחמת מגולבנת וצבועה, לפי הדגמים החדשים, כדוגמא "יהודה רשתות" או שווה ערך.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים ורודים וירוקים מצולבים הוא שטח ליעור. בשטח זה יותר לנטוע עצים וגינון בלבד.

33. שטח ליעור:

34. שטח לתכנון בעתיד: השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע צהוב לסרוגין הוא שטח לתכנון בעתיד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות: על שטח זה יוקם בעתיד מוסד ציבורי, מועדון נוער וכ"ד. הכל בהתאם לצרכי הישוב ולקביעת המועצה המקומית.

35. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבן יהיו כמצויין בתשריט. ובהתאם לנספחי כבישים (נספחים מס 3,4).

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנו בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

ה. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתה של המועצה המקומית מעלה אפרים.

37. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויעברו כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ. ע"ש המועצה המקומית מעלה אפרים.

38. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית. אלא אם כן, תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

39. מרכיבי בטחון: א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא: 1. מחסן תחמושת / נשק. 2. דרך הקפית + גדר בטחון. 3. תאורת בטחון הקפית. 4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

ב. 1. מרכיבי בטחון כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה כפי שיקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון. 2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר. 3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ קצין הגמ"ר איו"ש, למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

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.

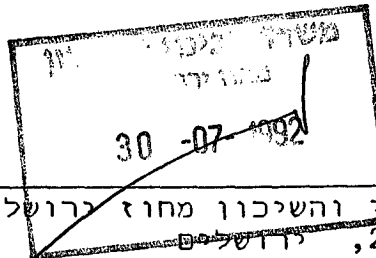

שם, תפקיד

15.11.92
ת א ר י ד

חתימות

חתימת בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש
ת.ד. 43 בית אל



חתימת מגישי התכנית

משרד הביטחון והשיכון מחוז ירושלים
רחוב הלל 23, ירושלים

י. לויט - ה. שיין
אדריכלים ובוני ערים בע"מ
רח' עזה 5, ירושלים 92381

חתימת המתכנן

י' לויט - ה' שיין אדריכלים ובוני ערים בע"מ
רחוב עזה 5, ירושלים

30.7.92

יד