

14 פ"ס

אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים
בשטחים בתפיסה צבאית
מתוקף צו 997 (תשמ"ו)

הת. 310/15

תכנית מתאר מפורטת מס' 310/15

שינוי לתכנית מתאר מס' 310

מעלה אפרים

יזם התכנית: המועצה המקומית מעלה אפרים.
ההסתדרות הציונות העולמית, החטיבה להתיישבות חבל בקעת הירדן.

מגיש התכנית: המועצה המקומית לתכנון ובניה מעלה אפרים, במעמד של ועדה
מייצעת לממונה מכח צו 997.

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים

תוכן הענינים

עמ'

פרק א' - התכנית.	3
פרק ב' - הגדרות.	4
פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.	5
פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע.	6
פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה.	7
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.	11
פרק ז' - תשתית.	12
פרק ח' - שונות.	13
פרק ט' - מרכיבי בטחון.	13
פרק י' - חתימות.	14

פרק א': - התכנית

1. המקום: הקואורדינטות - קווי אורך 188050 - 188300
קווי רוחב 164450 - 164600
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 310/15, שינוי לתכנית מתאר מס' 310 מעלה אפרים.
4. מסמכי התכנית: א. 14 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
ב. התשריט בק.מ. 1:1000, המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 13.8 דונם.
6. יזם התכנית: המועצה המקומית מעלה אפרים
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות חבל בקעת הירדן.
7. מגיש התכנית: המועצה המקומית לתכנון ובניה - מעלה אפרים, במעמד של ועדה מייצעת לממונה מכח צו 997.
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים
רח' אפשטיין 2, ת"א 62962
טל. 5467576 טל/פקס 5467670 .
10. יחס לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מס' 310 במידה שלא שונו בתכנית זו.
11. מטרת התכנית: א. חלוקה למגרשים של אזור מגורים א'.
ב. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה ליעוד אזור מגורים א'.
ג. שינוי ייעוד שטח בתכנית מאזור מגורים א' לדרכים משולבות ו.ש.צ.פ.
ד. קביעת הוראות לטיפול בשטח ציבורי פתוח.
ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 310/15 שינוי לתכנית מתאר מס' 310 מעלה אפרים כולל תשריט והוראות.
2. המועצה: המועצה המקומית לתכנון ובניה מעלה אפרים, במעמד של ועדה מיעצת לממונה מכח צו 997.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה: חלק מבנין הנמדד אופקית בין שתי רצפות סמוכות זו מעל זו והכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
7. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ומרתפים, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות המעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. תכנית מאושרת: כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת של התכנית לפי בקשת המועצה המקומית.
12. המהנדס: מהנדס הועדה המחוזית או המועצה המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מוצע		מצב קיים		צבע	ייעוד
אחוז	דונם	אחוז	דונם		
61.0	8.40	75.0	10.30	כתום	אזור מגורים א'
8.0	1.10	-	-	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
25.0	3.50	25.0	3.50	חום בהיר	דרך קיימת
6.0	0.8	-	-	אלכסונים אדום וירוק	דרך משולבת
100.0	13.80	100.0	13.80		סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. אופן ביצוע של תכנית מפורטת:

יותר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. יושלם תכנון עקרוני של תשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של המועצה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ב.1. לגבי כל מתחם תכנון אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתכנית המפורטת תוגשנה ותאושרנה תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לפחות ואליהן תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.

ב.2. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה. תכנית החלוקה מבוססת על מדידת השטח. התכנית תיעשה על פי מתחמים שלמים.

ב.3. תכנית הבינוי תכלול: חלוקה למגרשים כמצוין לעיל, התוויות הדרכים בשטח התכנית ורוחבן, כמצוין בתכנית המפורטת, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, העמדת בינינים, מס' קומותיהם, גובהם הכללי, פתרונות מיקלוט ומיגון וסימון שטחי חניה.

ב.4. תכנית פיתוח תכלול: הגישות אל הבינינים, ניקוזים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות, קירות תמך וקירות נקיון, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, וכל אלמנט נוסף הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפי ראות עיניה של המועצה.

ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של המועצה. העבודות לא תעבורנה את גבול התכנית.

ד. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של המועצה.

2. על אף האמור לעיל, רשאית המועצה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאחר הקמת בינינים לפי תכנית מפורטת חלקית, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

כללי:

א - תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט המועצה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

ג - בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ד - חניה במבנים באזור המגורים תאושר ע"י המועצה עפ"י תכנית אחידה.

ה - תותר העברת צנרת של מערכות הנדסיות ציבוריות לפי סעיף 6.2 בפרק ז'.

ו - ינתן פתרון נאות לניקוז מי גשמים לשביעות רצון המועצה.

1. אזורי מגורים

א. אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד.

ב. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתוכן בשטח התכנית.

1.1 אזור מגורים א'

שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 450 מ"ר.

1.1.1 קווי בנין

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ'.

קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

1.1.2 במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

1.1.3 שטח מותר לבניה

סה"כ שטח הבניה המותר בשתי קומות 200 מ"ר. עד 150 מ"ר בקומת הקרקע הכולל שטח בניה עיקרי, שטחי שרות וממ"ד או מקלט. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.

בנוסף תותר בנית מרתף כהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ושטחו ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.

מבנה לחניה כאמור בסעיף 1.1.4 בשטח 30.0 מ"ר לא ייחשב בסה"כ המותר לבניה. מבנה עזר אחד בשטח עד 10.0 מ"ר למחסן, כאמור בסעיף 1.1.5 ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.

סה"כ שטח התכסית 150 מ"ר, הכולל שטח בניה עיקרי ושטחי שרות, מבנה לחניה כאמור בסעיף 1.1.4 בשטח 30.0 מ"ר לא ייחשב בסה"כ שטח התכסית המותר. ומבנה עזר כאמור בסעיף 1.1.5 בשטח 10.0 מ"ר ייחשב בסה"כ שטח התכסית המותר.

1.1.4 מבנה לחניה מקורה

תותר הקמת מבנה אחד לחניה בשטח 30.0 מ"ר והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף 1.1.3 לגביו יהיו קווי הבנין כלהלן:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 0.0 מ'.
במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2 מ'.
קו בנין צדדי - 0.0 מ'. או על פי תכנית בינוי.
קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי. אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ', גובה המבנה בשיאו לא יעלה על 3.20 מ'. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

1.1.5 מבנה עזר למחסן

תותר הקמת מבנה עזר אחד למחסן בשטח עד 10.0 מ"ר והוא כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף 1.1.3. מיקומו יהיה בקו בנין צדדי - 0.0 מ' בצמוד למבנה חניה מקורה ובהמשכו או בקו בנין אחורי 0.0 מ', או על פי תכנית בינוי. ניקוז גגות מבנה עזר למחסן ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.

1.1.6 פרגולות

ניתן להקים פרגולות להצללה בכניסות ו/או יציאות מהמבנה העיקרי ובתנאי שתהיינה צמודות למבנה העיקרי, ובתחום קווי הבניה המותרים.
במרווח קווי הבניה ניתן להקים פרגולות בתנאי של הסכמת השכנים.
סה"כ שטח המותר להקמת פרגולות יהיה 30 מ"ר.
בכל מקרה תוגש תכנית הפרגולה בבקשה להיתר בניה, לאישור המועצה.

1.1.7 גובה בניה מותר

א - בשתי קומות עם גג רעפים - 9.0 מ'.
ב - בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג - 7.5 מ'.
ג - יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר. שטח זה יכלול במנין השטחים המותרים לבניה כאמור בסעיף 1.1.3 לעיל. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'.

1.1.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של המועצה המקומית כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת. כל זאת באם לא ייקבע אחרת בתכנית בינוי.

1.2 קומת מסד/עמודים מפולשת

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המירבי 1.2 מ' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 1.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 1.8 מ'. מעל גובה זה ייחשב השטח בחשבון שטח הבניה המותר.

1.3 גימור חזיתות הבתים

1.3.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכן לבנות בתים מעץ בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון ובכפוף לאמור בסעיף 1.3.2 שלהלן.

1.3.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת המועצה המקומית בכל מקרה.

1.3.3 הגגות של הבתים יהיו שטוחים ו/או משופעים עשויים מבטון או רעפים, לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדו'.

1.3.4 גימור כל הגגות השטוחים יהיה ע"י חומרים שלא יהיו מפגע נופי, ומחייבים קבלת אישור המועצה.

1.3.5 תותר בניית ארובות בתנאי שיהיו מצופים בחומר החזית או כל חומר אחר באישור המועצה, ובגובה של לא יותר מ- 1.0 מ' מעל קצה גג הבנין.

1.4 דודי שמש ומיכל מים רזרבי

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור המועצה.

1.4.1 בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור המועצה.

1.4.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבנין המותר כמפורט לעיל.

1.4.3 יש להתקין מיכל מים רזרבי בגודל מינימלי של 0.5 מ"ק לדירה. במתקן תהיה חלופה קבועה של המים. ינתן פתרון אדריכלי נאות למתקן ע"פ סעיפים 1.4.1 ו- 1.4.2.

1.5 מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

1.5.1 מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המועצה.

1.5.2 מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור המועצה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.

1.5.3 לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.

1.5.4 עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש - תחייב המועצה המקומית התקנת מיכלים תת קרקעיים.

1.5.5 בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המועצה.

2. שטח ציבורי פתוח
א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים וספורט.
3. מעבר להולכי רגל.
4. מעבר למערכות תשתית.

ב. כל בניה אסורה פרט לעיל על פי תכניות בינוי ופיתוח באישור המועצה.

3. דרכים

א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים ומתקני אשפה ציבוריים.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח של התעבורה.

ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.

4. דרך משולבת
תשמש למעבר משולב לרכב ולהולכי רגל, למעברי קווי תשתית, לגינות ונטיעות וכו'.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1 - היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למתחם בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למתחם.

1.2 - קירות תומכים: אבן טבעית עם גב בטון כשגומור האבן לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור: גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אפקיות. רוחב מדרגה מינימלי יהיה 50 ס"מ.

1.3 - שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

1.4 - מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.

1.5 - גדרות: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המועצה המקומית. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.

1.6 - שער הכניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 - מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה וציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

מיכלי אשפה וציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה וציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים וכחלק של תכנית בינוי של מבני ציבור.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

3.1 - המועצה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 - לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית המועצה המקומית לבצע את העבודות הנקבעו על חשבוננו.

3.3 - שימור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת בניה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האימפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם כלפי פגיעה ונזק.

ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם
המועצה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י המועצה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
המועצה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז
המועצה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, הבטחת ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת המועצה, עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ומשנה לביוב.

5. מערכות תשתית
כל מערכות תשתית יתוכננו ויאושרו לביצוע בקווים תת-קרקעיים בלבד.

6. זיקת הנאה - זכות מעבר

6.1 - לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 3.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6.2 - יותר מעבר צנרת של כל אחת מהמערכות ההנדסיות הציבוריות בכל האזורים, כולל אזור מגורים, בתנאי שיהיו עד מרחק של 3.0 מ' מגבולות החלקות ולא יהוו הפרעה למימוש תכליות האזור. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

7. מיקלוט ומיגון
ייבנו על פי הנחיית הרשות המוסמכת ובאישורה.

8. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם המועצה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים:
אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'.
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
2. פיקוח על בניה
המועצה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
3. חניות
באזור המגורים יובטחו 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות לאורך הדרכים עפ"י אישור של מפקח על התעבורה.
4. מתקני גריסה
לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ו. המשנה לאיכה"ס, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל ומהאתר. ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.
5. עדיפות בין תכניות
באם תהיה סתירה בין התכנית לתכניות אחרות - יחולו הוראות תכנית זו.
6. ביצוע התכנית
יוחל תוך 3 שנים מיום אישורה. סיום עבודת התשתית - דרכים, מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו' למתחם התכנון המוצע, ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י' - חתימות

תכנית מתאר מפורטת מס' 310/15
לישוב מעלה אפרים

שחר יהושע-אדריכלים

רח' אפשטיין 2, תל-אביב 62962
טל. 5467576, טל/פקס 5467670

.....
חתימת המתכנן

.....
חתימת המגיש

.....
חתימת המבצע



.....
תאריך

.....
חתימת המועצה/יו"ר מועצה

שחר יהושע - אדריכלים
רשיון מס' 08567
רח' אפשטיין 2 ת"א 62962
טל. 5467576 טל/פקס 5467670

עורך התכניות:

ינואר 1998
5 אוגוסט 1998

תאריך:
עדכון:

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

הצהרת עורך התכנית:

שחר יהושע-אדריכלים

רח' אפשטיין 2, תל-אביב 62962
טל. 5467576, טל/פקס 5467670

שם, תפקיד

5/8/98
תאריך