

המינהל האזרחי יהודה ושומרון

מרחב תכנון מעלה אפרים

תוכנית מפורטת מס' 2/84

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 2/84 (להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) ו-3 דפים של נספח א' כולל את תקנון הבניה לאיזור מגורים (להלן: נספח א').

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית: 23252 מ"ר בקרוב.

5. מקום התוכנית: מרחב שומרון, מועצה מקומית מעלה אפרים בין רחוב גאון הירדן בדרום ודרך הגלעד בצפון. קואורדינטות אורך 188000 עד 188300 וקואורדינטות רוחב 164400 עד 164600

6. מטרת התוכנית: א. תכנון מפורט של השטח.
ב. איתור שטחי מגורים, חלוקתם למגרשי בניה וקביעת הוראות בנוי לכל מגרש ומגרש.
ג. איתור שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.
ד. איתור שטח למוסד צבורי (גן ילדים).
ה. איתור איזור מסחרי.
ו. התווית דרכים, שטחי חניה ומעברים להולכי רגל.

7. כפיפות התוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית מתאר מקומית מעלה אפרים (להלן: תוכנית המתאר) זכן חלות ההוראות שבתוכנית מפורטת 2/84 זו.

8. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. הקלות: נקבע בזאת שלא תותר כל סטיה מהוראות תוכנית זו גם אם תהיה זו סטיה מותרת במובן חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים משנת 66 מס' 79.

10. אזור מגורים א-ב:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א-ב וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים א-ב, ההוראות המפורטות בנספח א' וכן ההוראות הבאות:
 א. שטחי הרצפה המירביים לכניה יהיו 130 מ"ר בקומה אחת או 180 מ"ר ב-2 קומות.
 ב. שטח הניתן לניצול בחלל גג משופע יחשב כשטח בנוי של קומה שניה.
 ג. קוי בנין מחייבים יהיו בהתאם למפורט בנספח א'.
 ד. הבניה באזור מגורים א-ב נועדה למטרת מגורים בלבד ולא תורשה ניצולה למטרה אחרת להוציא מקום עבודה של בעלי מקצועות חפשיים (רופא, מהנדס, אדריכל, רו"ח, עו"ד וכיוצא באלה), ע"י נצול חלקי של השטח הבנוי. השמוש לצרכי בעלי מקצועות חפשיים מחייב קבלת רשיון לכך מהמועצה.
 ה. לא תורשה הקמת יותר מיחידת מגורים אחת על כל מגרש פרט למגרש 220 בו תהיינה 4 יחידות מגורים.

11. שטח צבורי פתוח:
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטח צבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים צבוריים פתוחים.

12. דרכים:
 תווי הדרכים, רוחבם והרחבתם יהיו כמצויין בתשריט.
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים ציבוריות מוצעות.
 ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הם מעברים צבוריים להולכי רגל.

13. שטח למבנה צבורי:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומחחס בקו חום כהה הוא שטח למבנה הצבורי חותר בו הקמת גן ילדים בלבד.

14. שטח מסחרי:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח למבנה מסחרי. שטחי בניה וקוי הבניה יתאימו למותר באיזור מגורים א-ב.

15. חניות פרטיות:
 א. השטח המסומן בתשריט בקוים שחוי וערב הוא שטח חניה בתחום תוכנית זו.
 ב. ברחוב דרך הגלעד המסלול הדרומי משמש לחניה פרטית.
 ג. לא תורשה חניה בתוך מגרשי הבניה.

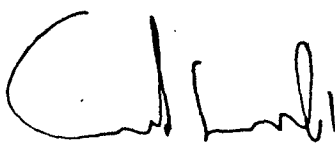
16. הפקעה:
 השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 משנת 66 ויועברו ע"ש המועצה המקומית מעלה אפרים.

17. תשתית:
 הזכות בידי הרשויות לעבור בתחום המגרשים עם כל מערכות התשתית לרכות קו ביוב ותאיו, קו ניקוז, קו מים, קו ועמודי חשמל וטלפון.
 כמו כן הזכות לעובדי הרשויות להכנס לשטח המגרשים לטיפול בשרותים הנ"ל.

18. 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.

חתימת היוזם:
משרד הבינוי והשכון

חתימת בעלי הקרקע:
הממונה על הרכוש הנטוש-הממשלתי



מרחב תכנון מעלה אפרים

310/8 נספח א' לתוכנית מפורטת מס' 2/84

1. גודל המגרשים:

בהתאם לתשריט.
א. הבנינים בכל המגרשים פרט למגרש 220 ו-279 יבנו עם קיר שכנות.

2. מרווחי בניה:

א. מרווחי בניה (קוי בנין) יהיו: לצד קדמי (מדרון יורד) 6 מ'.
לצד אחורי (מדרון עולה) 4.0 מ' ולצדדים 3 מ' מצד אחד ו-0 מ' מצד שני או לפי קו בנין קיים במידה והיבנו קטן מהמידות הנ"ל.

3. שטח בניה מותר:

- א. בקומת קרקע 130 מ"ר או ב-2 קומות 180 מ"ר.
ב. במידה ותיבנה שתי קומות החלוקה בין הקומות תוכל לנוע בין 130 מ"ר בקומת קרקע ו-50 מ"ר בקומה ב' לבין 90 מ"ר בכל קומה.
ג. שטח בניה לרשוי מתקבל מצרופ כל אלמנט בנוי בתוך מעטפת הבנין החיצונית למעט:
1. שטח מרפסות בלתי מקורות ושטח גגות בלתי מקורים.
2. שטח כל מקלט הנבנה בתוך הבנין או בבסיסו לפי הוראות חוק ההתגוננות האזרחית. שטח המקלט שמעל המתחייב בחוק יחושב כשטח בנוי לרשוי.
3. שטח הבניה בבסיס הבנין או מרתף באם הוא מהווה מסד או שטח למקלט תקני או מחסן שגבהו עד 2.20 מ' ושטחו אינו עולה על 35 מ"ר.
4. מהלכי מדרגות חיצוניים.

4. קומות עמודים:

שטח קומת עמודים או קומה מפולשת יכללו בשטח הבנין לרשוי, במסגרת החלוקה המותרת לפי סעיף 3 א' לעיל.

5. גובה הבנינים:

גובה מירבי הוא שתי קומות מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש בחלקו הנמוך. גובה זה לא יעלה על 6.5 מ' עד פני התקרה העליונה. תורשה הקמת מעקה בנוי בגובה 1.10 מ'. המעקה חייב להיות מוקם על גג שיש אליו גישה מתוך הבנין.

6. גגות משופעים:

יותר כסוי הבנינים בגגות משופעים בתנאים הבאים:

א. הקמת הגג משופע מותרת מעל לבנין בן קומה אחת בלבד. במידה וינוצל חלל בתוך הגג המשופע, השטח יחושב כשטח בנוי והבנין יהיה בן 2 קומות.

ב. שפוע הגג לא יעלה על 30° מהקו האופקי. קו רכס הגג לא יהיה גבוה מ-7.60 מ' מעל פני קרקע סופיים של המגרש בחלקו הנמוך גגות משופעים יצופו ברעפי חימר שרוף או אסבסט צמנט גלי בלבד בצבע לבן או אדום. יש להקים את הגגות עם ארגז רוח מעץ (צורת הארגזים תאושר ע"י המועצה). ארגז רוח לא יבלוט בכל, מקרה יותר מ-40 ס"מ מקו הבנין. ג. בבנין עם גג משופע תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים בתוך חלל הגג מתחת לרעפים ויכללו בבקשה להיתר בניה.

7. מחקנים על גגות שטוחים:

א. על גגות שטוחים מותר להקים קולטי שמש בתנאי שהמתקן לא יבלוט מעל למעקה הגג. יש להסתירו במסתור שצורתו תאושר ע"י הועדה. אין לקבוע מיכל מים ("דוד") על הגג.

ב. על כל בנין מותרת הקמת אנטנה לטלוויזיה אחת בלבד. האנטנה תהיה מרוחקת לפחות 2 מ' מהקיר החיצוני של הבנין. בבנינים עם קיר שכנות תותר הקמת אנטנה אחת ל-2 יחידות דיור.

8. צנרת:

אין להתקין צנרת מכל סוג שהוא-כולל מרזבים להרחקת מי גשם על גבי קירות חיצוניים. כל המערכות בתוך גבולות המגרש תהיינה תת-קרקעיות.

9. גימור החזיתות:

א. בתוספות לבנינים הקיימים יהיה הגימור משולב עם הגימור של הבנין הקיים (צורת, אופן וחומר הגימור-באשור הועדה, כחלק מבקשה לרשיון בניה). ב. בבנינים חדשים יותר גימור ע"י טיח מושלך, אבן מרובעת מעובדת, בטון בחבניות נקיות או קרמיקה.

ג. יש לדאוג לפתרון אדריכלי לקביעת מזגני אויר כאלמנט אדריכלי או להסתירם.

10. מבני עזר:

מותר להקים מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנין וכפוף לכל האמור בנספח זה ולשימוש ליחידת המגורים.

שטח מחסן שלא יכלל במסד או במרתף יחשב כשטח בניה לצרכי חשוב שטח הבניה המותרת.

11. מרתפים:

במרתף תותר הקמת מקלט תקני ושטח אחסנה ושרותים שלא יעלה על 35 מ"ר.
וזאת בתנאי שגבהו יהיה 2.20 מ' והגישה אליו תהיה מתוך פנים הבנין בלבד.

12. מתקני תלית
כביסה:

כל בנין יכלול מתקן לתלית כביסה שיאושר כחוק. קביעת מיקומו יהיה חלק
מהיתר הבניה.

13. מתקני אשפה: מתקני האשפה יאושרו על פי התקנים שיקבעו מדי פעם בפעם ע"י הועדה המקומית.

14. קירות תמך: א. קירות תמך יבנו כדוגמת הקירות הקיימים בשטח התוכנית כולל קופינג.

ב. לא יבנו קירות תמך (כולל גדר) בגובה העולה על 4 מ'. אם יש צורך
בתמך (כולל גדר) בגובה העולה על 4 מ', יבנה קיר תמך (כולל גדר)
בגובה של עד 4 מ' עם מדרגה אופקית בעומק של לפחות 3 מ' עד לבסיס
קיר תמך נוסף שגובהו עד 4 מ' (כולל הגדר) וכו'.

15. גדרות:

הגדר תוקם מהחומרים הבאים:

גדרות קדמיות: - קיר אבן

- קיר אבן עם רשת מצופה P.V.A

- גדר סנדות או סבכה ברזל על הגבהה מאבן

- גדר על הגבהה תהיה בגובה כולל של 1.50 מ', מהם

1.00 מ' מקסימום גובה הרשת סבכה או סנדות.

- גדר מחומר אחר בלבד תהיה בגובה מירבי של 1.00 מ'.

גדרות צדדיות תהיינה מרשת מצופה P.V.A בגובה 1.00 מ' מקסימום.

16. שבילים
ומשטחים:

שבילים ומשטחים במגרש יבוצעו במרצפות, גרנוליט או לוחות אבן טבעית,
על בסיס מצע מהודק או בטון רזה.