

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מעלה אפרים

תכנית מפורטת מס' 1/81

310/1

6
ס"ב

הכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 1/81 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת דפי תוראות בכתב (להלן: תוראות התכנית),

2. מסמכי התכנית:

גליון אחד של תשריט תערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט)

ו-..... דמים של נספח א' הכולל את תקנון חבנית לאיזור

מגורים (להלן: נספח א').

כל מסמך ממסמכי התכנית שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית

בשלמותה.

תקן חכמול בתשריט הוא גוף התכנית.

3. גבולות התכנית:

..... מ"ד בקרוב.

4. שטח התכנית:

מרחב שומרון, מועצה מקומית מעלה אפרים בין רחוב

5. מקום התכנית:

בדרום ורחוב, בצפון (בין קואורדינטות אורך

וקואורדינטות רוחב

6. מטרת התכנית:

א. תכנון מפורט של השטח.

ב. איחוד שטחי מגורים, חלוקתם למגרשי בניה וקביעת תוראות

בנוי לכל מגרש ומגרש.

ג. אמור שטחי צבור ושטחים צבוריים ופרטיים שתוחים.

ד. תמורות דרכים, שטחי חניה ומעברים להולכי רגל.

7. כפיהות התכנית:

על תכנית זו חלות התוראות הכלליות בתכנית שתאר מקומית מעלה

(להלן: תכנית המאמר) וכן חלות התוראות שבתכנית מפורטת 1/81

תוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל התנעוין הן בדט

8. תוראות התכנית:

תוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (לאוציא מרשי שפת

חרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט),

וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקר

תוראות המגבילות יותר.

9. הקלה:

נקבע בזאת (בתאם לסעיף 69 ועמ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון

ותכנית כי הבינוי שעמ"י התכנית ממצה את אפשרויות ממן התקלו

בגבול מטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה

או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בתאם לתכנית

זו תראה כמטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנות חת

ותכנית (מטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

10. איזור מגורים א-ב:

השטח הצבוע באדום בצבע כחום הוא איזור מגורים א-ב וחלות על שטח זה תחולאות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים א-ב, תחולאות המפורטות בנספח א' וכן תחולאות תכנון:

א. שטחי תרעמה המירביים לבניה יהיו 130 מ"ר בקומה אחת או 190 מ"ר ב-2 קומות.

ב. שטח מנוצל בחלל גג משופע יחשב כשטח בגוי של קומה שניה.

ג. קוי בגין מחייבים יהיו בתנאים למפורט בנספח א' בנספח א'.

ד. שטחי הבניה המפורטים בטעיף א/8 חנם השטחים המירביים ולא תורשו שום הגדלה ע"פ טעיף "השטח המותר".

הו הבניה האזור מגורים א-ב נועדה למשרת מגורים בלבד ולא תורשה גזולה למשרת אחרת. לתוציא מקום עבודה של בעלי מקצועות חפשיים (רופא, מהנדס, אדריכל, עו"ד וכו'), ע"י גזול חלקי של השטח הבגוי. השמוש לצרכי בעלי מקצועות חפשיים מחייב קבלת רשיון לכך מהמועצה.

2 גזול דירות מגורים לצרכי צבור (גן ילדים, סעון וכו') מחייב רשיון מהמועצה. הרשיונות יוצאו תד פעמים לתקופה של עד 4 שנים ולא יחודשו יותר. עם תום תקופת רשיון ימונו מוסדות הצבור המבני המגורים. טעיף זה חל אך ורק על המוסדות הקיימים במבני מגורים במועד אזור הבניה זו.

ו. לא תורשה הקמת יותר מיחידה מגורים אחת על מגרש.

11. שטח לבגין צבורי:

השטח הצבוע באדום בצבע חום מופחת בקו חום כהה הוא שטח לבגין צבורי וחלות על שטח זה תחולאות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבגיני צבור. תותר בניה רב-הכלית במגרשים, ושילוב משמר מונקציות בבגין אחד.

השטחים הצבועים באדום בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה תחולאות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

12. שטח פתוח צבורי:

13. דרכים:

חוי הדרכים, רוחבן ותרחבתן יהיו כמצויין באדום א. השטחים הצבועים באדום בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות. ב. השטחים הצבועים באדום בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או תרחבת דרכים. ג. הדרכים המסומנות באדום בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן באדום.

ד. השטחים הצבועים בפשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים
במוט שחור הם מעבריים צבוריים לחולכי רגל.

א. השטח המסומן בתשרים בקוים שמי וערב הוא שטח חניה בתחום
מבניה זו.

ב. לא תורשה חניה בתוך מגרשי המבניה.

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להמקעה בתחום לתוראות
חוק הכנון והמבניה ש תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש המועצה המקומית
מעלה אמרים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

מיד עם אשור מבניה זו מוכן ע"י ועל השכונם של בעלי הקרקע
(מגישי המבניה) מבניה חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לבצוע
בספרי האחוזת על ידי בעלי הקרקע (מגישי המבניה) ועל השכונם.

14. חניות פרטיות:

15. המקעה:

16. בצוע המבניה:

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מעלה אפרים

נספח א' לתכנית מפורטת מס' 1/81

בהתאם להשריט.

1. גודל חמגריש:

א. מרווחי הבניה (קוי בנין) יתיו: לצד קדמי (מדרון יורד) 6 מ', לצד אחורי (מדרון עולה) מ' ולצדדים בהתאם לטבלה המצורפת.

2. מרווחי בניה:

ב. קוי בניה של קומה ב' יחיה בכל המקרים לא פחות מ-2 מ'.

3. שטח בניה מותר:

א. בקומת קרקע 130 מ"ר.

ב. במידת ותיכנגה שתי קומות תורשה בניה של סה"כ 180 מ"ר

כאשר החלוקה בין הקומות תוכל לנוע בין 130 מ"ר בקומת

קרקע ו-50 מ"ר בקומת ב' לבין 90 מ"ר בכל קומה.

ג. שטח בניה לרשוי מתקבל מצרוף כל אלמנט בנוי בתוך מעטפת

חבנין החיצונית, למעט:

1. שטח מרפסות בלתי מקורות ושטח גגות בלתי מקורים.

2. שטח של מקלט חבננה בתוך חבנין או בבסיסו לפי חוראות

חוק ההתגוננות האזרחית. שטח המקלט שמעל המתחייב כחוק

יחושב כשטח בנוי לרשוי.

3. שטח חבניה בבסיס חבנין או מרתף באם הוא מחוזה מסד או

שטח למקלט תקני או מחסן שגבתו עד 2.20 מ' ושטחו אינו עולה

על 20% משטח חבנין.

4. מחלכי מדרגות פנימיים או חיצוניים.

4. קומות עמודים:

שטח קומת עמודים או קומת מפולשת יכללו בשטח חבנין לרשוי במסגרת

החלוקה המותרת לפי סעיף 3 לעיל.

5. גובה חבנינים:

גובה מירבי הוא שתי קומות מעל פני הקרקע הסופיים של חמגרש

בחלקו חנומך. גובה זה לא יעלה על 6.5 מ' עד פני הגג חשטוח.

תורשה תקמת מעקה בנוי בגובה 1.10 מ'. המעקה חייב להיות מוקם

על גג שיש אליו גישה מתוך חבנין.

6. גגות משופעים:

יותר כסוי בנינים בגגות משופעים בתנאים הנאים:
א. הקמת גג משופע מותרת מעל לבנין בן קומה אחת בלבד. במידה וינוצל חלל בתוך הגג המשופע, תשטח יחושב כשטח בנוי והבנן יהיה בנין בן 2 קומות.
ב. שטח הגג לא יעלה על 30° מהקו האופקי. גגות משופעים יצו ברעמי חימר שרוף או אסבסט צמנט גלי בלבד. יש להקים את ה עם ארגזי רוח משן (צורת הארגזים תאושר ע"י המועצה).
ג. בבנין עם גג משופע תותר חצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיה צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יה סמויים בתוך חלל הגג מתחת לרעפים ויכללו בבקשה לחיתור בני ד. הקמת אנטנה סלביזיה תותר אך ורק למי פרט שיאושר ע"י המוע המקומית.

7. מתקנים על גגות שטוחים: א. על גגות שטוחים מותר להקים קולטי שמש בתנאי שהמתקן לא יב מעל למעקה הגג. יש להסתירו במסתור שצורתו תאושר ע"י המועצה.
ב. על כל בנין מותרת הקמת אנטנה סלביזיה אחת בלבד. האנטנה תצא מרוחקת לפחות 2 מ' מתקיר החיצוני של הבנין.
בבנין דו משפחתי תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

8. צנרת: אין להתקין צנרת מכל סוג שהוא על גבי קירות חיצוניים - כולל מרזבים לחרחקת מי גשם.

9. גימור תחזיתות: א. בתוספת לבנינים תקימים יהיה הגימור כדוגמת הגימור של הבתים (דהיינו סיה לבן גס מושלך עם אלמנטים בודדים של בט טבעי או מטייח צבוע, הכל באשור הועדה).
ב. בבנינים חדשים יותר גימור ע"י סיה מושלך, אבן מרובעת מעובדת או בטון בתבניות נקיות.

10. מבני עזר: מותר להקים מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנין וכפוף לכל האמור בנס דה.
שטח מחסן שלא יכלל במסד או במרתף יחשב כשטח בניה לצרכי חשוב שטח תבנית המותרת.

11. מרתפים: במרתף תותר הקמת מקלט חקני, ושטח אחסנה ושרותים כשטח 20% משטח הבנין בתנאי שגבתו יהיה 2.20 מ' וחגישה אליו תהיה מתוך פנים הבנין בלבד.

כל בנין יכלול מתקן כביסה שיאושר כחוק.

12. מתקני כביסה:

מתקני האשפה יאושרו ע"פ התקנים שיקבעו מדי פעם בפעם ע"י תועדה המקומית.

13. מתקני אשפה:

א. קירות תמך יבנו כדוגמת הקירות הקיימים בשטח התכנית כולל קומינג.

14. קירות תמך:

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 גדר) וכו'.

15. גדרות:

גובהם לא יעלה על 1.00 מ' מעל לפני הקרקע הגבוהים. חומרים יחיו: לגדר קדמית: גדר רשת מצופה P.V.A מוסתר בחוץ גדר חיה או גדר סנדות עץ או שכבה מברזל, הכל לפי אשור תועדה. גדר צדדית גדר רשת מצופה P.V.A ירוק.

16. שבילים ומסלולים:

שבילים ומסלולים במגרש יבוצעו במרצפות גרנוליט או לוחות אבן טבעית.