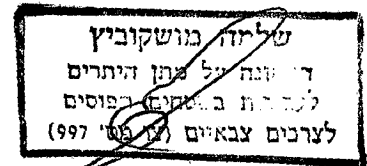


פ. 026

הממונה על מתן היתרים בשטחים הפוסים
לצרכים צבאיים (צו מס 897)
המינהל האזרחי יהודה ושומרון
מועצה מקומית מעלה אפרים
תכנית מפורטת מס' 310/10



17.7.91

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 310/10
(להלן התוכנית).

1. שם התוכנית:

התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט)
ונטפח בינוי וחניה.
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
בשלמותה.

2. מטמכי התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

3. גבולות התוכנית:

115 דונם בקירוב.

4. שטח התוכנית:

מועצה מקומית מעלה אפרים, מרכז אזרחי חינוכי
בין קואורדינטות אורך 167930 ועד 188400 לקואורדינטות
רוחב 163930 עד 164400.

5. מקום התוכנית:

1. חלוקת יעדים בשטח מרכז אזרחי חינוכי.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מבני ציבור.
3. קביעת שטחים למבני ציבור וקביעת יעודים.
4. קביעת שטחים לאזור מסחרי.
5. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
6. קביעת שטחי טפורט.
7. קביעת שטח למתקנים הנדסיים ויעודיהם.
8. קביעת שטח למסוף אוטובוסים.
9. התווית דרכים, שטחי חניה ושבילים להולכי רגל.
10. קביעת בינוי ועקרונות שטח.

6. מטרת התוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית מתאר מקומית
מעלה אפרים מס' 310 (להלן: תוכנית המתאר) וכן חלות
ההוראות שבתוכנית מפורטת 310/10 זו.

7. כפיפות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן
בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא
פריטי 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.

8. הוראות התוכנית:

נקבע בזאת שלא תותר כל סטייה מהוראות תוכנית זו גם אם
תהיה זו סטייה מותרת במובן חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
משנת 66 מס' 79:

9. הקלות:

10. הוראות בניה

נספח הבינוי הנה תכנית מנחה בלבד ומטרתה להראות מיקום עקרוני של היעודים השונים, היחס ביניהם וקיבולותיהם כמתבטא בטבלה דלהלן:

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	גובה מקסימלי	מס' קומות	אחוזי בניה מירביים	זכויות בניה מירביי
מסחר	2	1020	8	2	80%	816 מ"
מסחר	3	1774	8	2	60%	1064
מסחר	4	3200	10	3	110%	3520
מסחר	5	1908	8	2	110%	2099
בית כנסת	6	700	8	2	40%	280
מזפאה ומשרדים	7	1968	4	1	38%	748
מבנה ציבורי	8	1300	10	3	190%	2470
מבנה ציבורי	9	3686	10	3	170%	6266
בית ספר	10	30000	*10	3	5%	5000
מרכז תחבורתי	11	574	4	1	7%	40
מועדון נוער	17	1580	4	1	10%	160
בריכת שחיה	24	7570	4	1	10%	760
מתקן הנדסי	32,25	765	4	1	32%	250

* למעט אולם ספורט בלבד שגובהו 13 מ' ושטחו כ - 2500 מ"ר.

נספח הבינוי אינו מחייב לגבי צורת הבנינים ומפלטיהם המדויקים .

11. טבלת שטחים ויעודם:

אזור	י ע ו ד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	אחוזים
אזור מגורים	אזור מגורים ב'	1	9850	9850	8.61
אזור מסחרי	מסחר מסחר מסחר מסחר מסחר מרפאה ומשרדים	2 3 4 5 7	1020 1774 3200 1908 1968	9870	8.62
מבנה ציבור	בית כנסת מבנה ציבורי מבנה ציבורי בית ספר מרכז תחבורתי	6 8 9 10 11	700 1300 3686 30000 574	36260	31.67
שטח ציבורי פתוח	שטח צ. פתוח שטח צ. פתוח שטח צ. פתוח שטח צ. פתוח שטח צ. פתוח שטח צ. פתוח מועדון נוער	12 13 14 15 16 17	6710 3276 182 6008 5722 1580	23478	20.50
שביל להולכי רגל	שביל להולכי רגל שביל להולכי רגל שביל להולכי רגל שביל להולכי רגל שביל להולכי רגל שביל להולכי רגל שביל להולכי רגל	18 19 20 21 22 23	274 317 312 2144 470 466	3963	3.46
שטח ספורט		24	7570	7570	6.62
מזקן הנדסי	גנרטור מרכזית טלפונים	25 32		653	0.57
דרכים ואניות	חניה חניה חניה חניה חניה דרכים	26 27 28 29 30 31	3400 3934 1586 2918 674 10316	22828	19.94
סה"כ			114492	114492	100.00

12. אזור מגורים ב':
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים ב', וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים ב' וכן ההוראות המפורטות בסעיף ב', להלן.
- ב. בניה בשטח תורשה אך ורק ע"פ תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי ו/או חלוקת מגרשים אשר יאושרו כחוק בועדות.
13. שטח למבני ציבור:
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחמים בקו חום כהה הם שטחים למבני ציבור.
- ב. במגרשים למבני הציבור תורשה הקמת בנינים ע"פ היעודים שנקבעו בטבלה שבתשריט, בנספח הבינוי ובהתאם לטבלת זכויות הבניה.
- ג. הבניה במגרשים תורשה ע"פ תוכנית בינוי מאושרת.
14. שטח מסחרי:
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור הם שטחים למבני מסחר ושירותי משרד ובריאות.
- ב. בשטחים מסחריים תורשה בניה ע"פ תוכנית בינוי מאושרת.
- ג. בשטחים מסחריים יורשו השימושים הבאים:
1. מסחר, סופרמרקטים, חנויות, מטעדות וקיוסקים.
 2. משרדים לפרטיים, משרדים ציבוריים, משרדי רשות מקומית.
 3. מרפאות, מעבדות, ושירותי בריאות אחרים.
 4. בנקים.
 5. שירותי דואר ובזק.
 6. מועדונים קהילתיים מסוגים שונים.
- ד. במסגרת השטחים המיועדים למסחר יש להתקין משטחי טעינה ופריקה ומיקום לחנית משאיות.
15. שטח ספורט:
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו חום כהה מיועד לשירותי ספורט שונים.
- ב. כל בניה בשטח תורשה אך ורק ע"פ בינוי מאושר.
- ג. בשטח ספורט תורשה הקמת מגדש ספורט, ובריכות מסוגים שונים וכן מלתחות ושירותים אחרים שיעודם לשרת את בריכת השחייה.
16. שטח למבנים : הנדסיים
- השטחים הצבועים בכחול ומותחמים בכחול כהה הינם שטחים למבנים הנדסיים ותורשה בהם הקמת מבנים הנדסיים ע"פ תוכנית בינוי מאושרת מראש והם מבני גנרטור ומרכזת טלפונים.
17. שטח ציבורי פתוח:
- השטחים הצבועים בירוק הינם שטחים ציבוריים פתוחים והשימושים המותרים בהם הינם ע"פ האמור בתוכנית המתאר.

18. מרכז תחבורה:

השטח הצבוע בפסים אפורים באלכסון ומוחזק בחום כהה הינו שטח למרכז תחבורה.
בשטח זה תורשה חניית אוטובוסים זמנית והקמת סככת הצללה וביתן לנהגים ע"פ תוכניות מאושרות.

19. חניות :

1. שטחים המסומנים בתוכנית בקווי שתי וערב הינם שטחים לחניה ציבורית.
 2. ע"פ דרישת הרשויות יוקצו מקומות חניה למשאיות.
20. דרכים:
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 - ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים ציבוריות מוצעות.
 - ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים, שחוריים הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

21. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בבהתאם להוראות חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים, מס' 79 משנת 1966 ויועברו ע"ש המועצה המקומית מעלה אפרים.

22. תשתית:

הזכות בידי הרשויות לעבור בתחום המגרשים עם כל מערכות התשתית לרבות קו ביוב וחאיו, קו נקוז, קו מים, קווי ועמודי חשמל וטלפון.
כמו כן הזכות לעובדי הרשויות להיכנס לשטח המגרשים לטיפול בשירותים הנ"ל.

23. ביצוע התוכנית:

מיד עם אישור תוכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע תוכנית החלוקה לצרכי רישום והיא תעבור לביצוע בטפרי האחזה ע"י בעלי הקרקע וחל חשבונם.



חתימת הירזם:

משרד הבינוי והשיכון

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

חתימת המתכנן:

ישראל לויט אדריכלים ובוני ערים, עזה 5 ירושלים, טלפון 02-662195

חתימת בעלי הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

תאריך : 24 במאי 1990