

310/4

המינהל האזרחי יהודה ושומרון

מרחב תכנון מעלה אפרים
תוכנית מפורטת מס' 4/82

סעיף 6

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 4/82 (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) ו-3 דפים של נספח א' הכולל 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: 12,500 מ"ר בקרוב. 32500
5. מקום התוכנית: מרחב שומרון, מועצה מקומית מעלה אפרים בין רחוב גאון הירדן בדרום ורחוב משואות בצפון. קואורדינטות אורך 188000 עד 188300 וקואורדינטות רוחב 164300 עד 164500.
6. מטרת התוכנית:
 - א. תכנון מפורט של השטח.
 - ב. איתור שטחי מגורים, חלוקתם למגרשי בניה וקביעת הוראות בינוי לכל מגרש ומגרש.
 - ג. איתור שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.
 - ד. התווית דרכים, שטחי חניה ומעברים להולכי רגל.
7. כפיפות התוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית מתאר מקומית מעלה אפרים (להלן: תוכנית המתאר) וכן חלות ההוראות שבתוכנית מפורטת 4/82 זו.
8. הוראות התוכנית: *ההוראות 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 סטייה מההוראות תכנית זו גם אם תהיה זו סטייה מותרת בנובן 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 בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים א-ב, ההוראות המפורטות בנספח א' וכן ההוראות הבאות:

א. שטחי הרצפה המירביים לבניה 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. הכניה 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.

11. שטח צבורי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטח צבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 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 ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הם מעברים צבוריים להולכי רגל.

13. חניות פרטיות: א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח חניה בתחום תכנית זו.

ב. לא תורשה חניה בתוך מגרשי הבניה.

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

15. בצוע התוכנית: מיד עם אשור תוכנית זו תוכן על ידי ועל חשבונם של בעלי הקרקע תוכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תעבור לבצוע בספרי האחוזת על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

חתימת היוזם:
משרד הבינוי והשכון

חתימת בעלי הקרקע:
הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי



[Handwritten signature]

חתימת המתכנן : ישראל לויט אדריכלים בע"מ, עמק רפאים 16, ירושלים טל' 02-662195.

מרחב תכנון מעלה אפרים

נטפוז א" לתוכנית מפורטת מס" 4/82

1. גודל המגרשים: בהתאם לתשריט.

2. מרווחי בניה: א. מרווחי בניה (קוי בנין) יהיו: לצד קדמי (מדרון יורד) 5 מ'. לצד אחורי (מדרון עולה) 2,5 מ' ולצדדים 3 מ' מצד אחד ו 5 מ' מצד שני או לפיקו בנין קיים במידה והינו קטן מהמידות הנ"ל.

3. שטח בניה מותר: א. בקומת קרקע 130 מ"ר או ב- 2 קומות 180 מ"ר.

ב. במידה ותיכננה 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 מצרוף כל אלמנט בנוי בתוך מעטפת הבנין החיצונית למעט:

1. שטח מרפסות בלתי מקורות ושטח גגות בלתי מקורים.
2. שטח כל מקלט הנכנה 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 3א' 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.

גגות ומשופעים:

יותר כסוי הבנינים בגגות משופעים בתנאים הבאים:
א. הקמת גג 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
כצבע לבן או אדום. יש להקים את הגגות עם ארגז רוח מעץ
(צורת הארגזים תאושר ע"י המועצה). ארגז רוח לא יכלוט בכל ,
מקרה יותר מ- 40 ס"מ מקו הבנין.
ג. בבנין עם גג משופע תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
שהיו 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 קולטן שמש בתנאי שהמחקן לא יכלוט
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 לטלויזיה אחת בלבד.
האנטנה תהיה מרוחקת לפחות 2 מ' מהקיר החיצוני של הבנין.

8. צנרת:

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

9. גימור החזיתות:

א. כתוספת 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 כתבניות בקיות או קרמיקה.
ג. יש לדאוג לפתרון אדריכלי לקביעת מזגני אויר כאלמנט אדריכלי

10. מבני עזר:

מותר להקים מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנין וכפוף לכל תאמור בנספח ז
ולשימוש ליחידת המגורים.
שטח מחסן שלא יכלל במסד או במרתף יחשב כשטח בניה לצרכי
השוב שטח הכניה 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 הבניין בלבד.

12. מתקני תלית כביסה: כל בנין יכלול מתקן לתלית כביסה שיאושר כחוק.

13. מתקני אשפה:

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

14. קירות גמר:

א. קירות תמך יבנו כדוגמת הקירות הקיימים בשטה התכנית 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 גדר) וכו'.

15. גדרות:

הגדר תוקם מההומרים הבאים:
גדרות קדמיות:-

- קיר אבן או רשת מצופה P.V.A
- גדר סנדוץ או שבכת ברזל על הגבהה נאבן
- גדר על הגבהה תהיה בגובה כולל של 1.50 מ', מהם 1.00 מ' מכסימום גובה הרשת, שבכת או סנדוץ.
- גדר מחומר אחר בלבד תהיה בגובה מירבי של 1.00 מ'.
- גדרות צדדיות תהיינה מרשת מצופה P.V.A בגובה 1.00 מ' מכסימום.

16. שבילים ומשטחים:

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