

6820

המלנהל האזרחי יהודה ושומרון

מרחב תכנון מעלה אפרים  
תכנית מפורטת מס' 1/84

310/5

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 1/84 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). 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 התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 15,500 מ"ר בקרוב.
5. מקום התכנית: מרחב שומרון, מועצה מקומית מעלה אפרים בין רחוב גאון הירדן בדרום ודרך הגלעד בצפון. קואורדינטות אורך 188300 עד 188450 וקואורדינטות רוחב 164300 עד 164450.
6. מטרת התכנית:
  - 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 התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מעלה אפרים (להלן: תכנית המתאר) וכן חלות ההוראות שבתכנית מפורטת 1/84 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית 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 תכנית זו גם אם תהיה זו סטיה מותרת במוכך חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים משנת 66 מס' 79.

10. אזור מגורים ג :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים ג' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים ג', ההוראות המפורטות בנספח א' וכן ההוראות הבאות:

א. שטחי הרצפה המירכיים לבניה יהיו 110 מ"ר בקומה בכל מגרש.

ב. קוי בנין מחייבים יהיו בהתאם למפורט בנספח א'.

ג. הבניה באזור מגורים ג' 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.

ד. תורשה הקמת בנינים בני 2 קומות בלבד.

תורשה הקמת 2 יחידות מגורים 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. אנטנת טלוויזיה :

תורשה אנטנת טלוויזיה אחת בלבד לכל קבוצת מגרשים בהם יש בניה בקיר שכנות (קו בניה 0 בין שני מגרשים)

15. מחסנים :

הקמת מחסנים תאושר אך ורק בהתאם לגודל, לצורה, חומר ומיקום שיאושרו ע"י הועדה לתכנית 1/84 כולה.

16. תשתיות :

הזכות בידי הרשויות לעבור בתחום המגרשים עם כל מערכות התשתית לרבות קו כיוב ותאיו, קו ניקוז, קו מים, קוי ועמודי חשמל וטלפון.

כמו כן הזכות לעובדי הרשויות להכנס לשטח המגרשים לטפול בשרותים הנ"ל.

17. 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.

18. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן על ידי ועל חשבונם של בעלי הקרקע תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תעבור לבצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

ד"ר שמואל הורביץ  
סגן מנהל האגף לתכנון וביצוע

משרד הבינוי והשיכון  
מנהל לבנויה כפרית וישובים חדשים  
מנהל תל-אביב

חתימת היוזם:

משרד הבינוי והשיכון

חתימת בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי



*[Handwritten signature]*

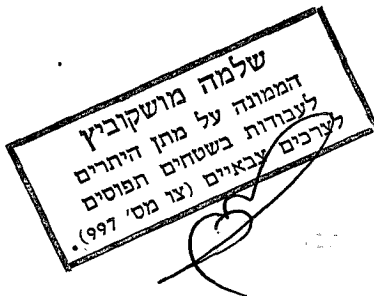
חתימת המתכנן:

ישראל לויט אדריכלים בע"מ, עמק רפאים 16, ירושלים 9100. 02-662195.

14.5.84

מרחב תכנון מעלה אפרים

נספח א' לתכנית מפורטת מס' 1/84



1. גודל המגרשים:

בהתאם לתשריט.

2. מרווחי בניה:

א. מרווחי בניה (קו בנין) יהיו: בהתאם למכונה בפועל בשטח.

3. שטח בניה מותר: א. 110 מ"ה בכל קומה.

ב. 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 הנבנה בתוך הבנין או בבסיסו לפי הוראות חוק

ההתגוננות האזרחית. שטח המקלט שמעל המתחייב בחוק יחושב פשוט 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: א. אין להקים קומות עמודים.

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. לא יורשה נצול חלל הגג להקמת חדרי מגורים.

ב. שפוע הגג לא יעלה על 30° מהקו האופקי. קו רכס הגג לא יהיה גבוה

מ-7.00 מ' מעל פני קרקע סופיים של המגרש בחלקו הנמוך. גגות משופעים

יצופו ברעפי חימר שרוף או אסכסט צמנט גלי בלבד בצבע לכן 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 שיהיו צמודים

למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים בתוך חלל

הגג מתחת לרעפים ויכללו בבקשה להיתר בניה.

## 7. מתקנים 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 לטלויזיה אחת בלבד. האנטנה תהיה מרוחקת לפחות 2 מ' מהקיר החיצוני של הבנין. בבנינים עם קיר שכנות מותר הקמת אנטנה אחת ל-6 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-כאשר הועדה, כחלק מבקשה לרשיון בניה).  
ב. בבנינים חדשים יותר גימור ע"י טיח מושלך, אבן מרובעת מעובדת, בטון בתבניות 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 מותרת 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. מחקני 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 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 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 האבן

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

1.00 מ' מקסימום גובה ההשת 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.