

איזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מעלה אפרים  
תכנית מפורטת מס' 3/82

310/3

6 ס.ס

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 3/82 (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 הכהול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 7,500 מ"ר בקרוב.
5. מקום התכנית: מרחב שומרון, מועצה מקומית מעלה אפרים צפונית לרח' 4.
6. מטרת התכנית: א. תכנון מפורט של השטח.  
ב. איתור שטחי מגורים, חלוקתם למגרשי בניה וקביעת הוראות בינוי לכל מגרש ומגרש.  
ג. איתור שטחים צבוריים פתוחים.  
ד. התווית דרכים 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 131/81.
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. ה ק ל ה: נקבע בזאת שלא תותר כל סטיה מהוראות תכנית זו גם אם תהיה זו סטיה מותרת במובן חוק תכנון ערים כפרים ובניינים משנת 66 מס' 79.

10. אזור מגורים ג': השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת 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 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 שלישית.

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

ד. 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.

ה. לא תורשה הקמת יותר מיחידת מגורים אחת על 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. 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.

14. בצוע התכנית: מיד עם אשורה תכנית זו תוכן על ידי ועל חשבון בעלי הקרקע תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

חתימות:


חתימת היוזם

---

חתימת בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי

---



**ישראל לויט**  
**אדריכלים ובוני ערים בע"מ**  
**רח' עמק רפאים 16, ירושלים**

חתימת המתכנן:

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

אזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מעלה ארזים

נספח א' לתכנית מתורת מס' 3/82

1. גודל המגרשים: בהתאם לתשריט.

2. מרווחי בניה:

א. מרוחי הבניה (קווי בנין) יהיו: לצד הכניסה 4 מ'. לצד אהורי 6 מ' או לפי קו בנין קיים במידה והינו קטן מ-6 מ' ולצדדים לפי קו בנין קיים הוץ מבנין 300 בו יורשה קו בנין לצד המדרון היורד (צפון מזרח) של 2.5 מ'.

3. שטח בניה מותר:

א. בסה"כ השטח הבנוי בקומת קרקע לא יעלה על 90 מ"ר, ב-2 קומות לא יעלה על 145 מ"ר וב-3 קומות על 180 מ"ר, בחלוקה רצויה לבעל הבנין בתנאי שקומת הקרקע לא תעלה כאמור על 90 מ"ר.  
ב. שטח בניה לרשוי מתקבל מצרוף כל אלמנט בנוי בווס 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 התגננות אזרחית. 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 העמודים או קומה מפולשת יכללו בשטח הבנין לרשוי במסגרת החלוקה המותרת לפי סעיף 3 לעיל.

5. גובה הבנינים:

גובה מירבי הוא 3 קומות מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש בחלקו הנמוך. גובה זה לא יעלה על 9.5 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 כסוד הבנינים בגגות משופעים בתנאים הבאים:

א. הקמת גג משופע תהיה מעל לבנין עד 2 קומות בלבד. במידה וינצל זולל בתוך הגג המשופע, השטח יחושב כשטח בנוי והבנין יהיה בן 2 או 3 קומות, הכל לפי הענין.

ב. שפוע הגג לא יעלה על  $30^{\circ}$  מהקו האופקי. קו רכס הגג לא יהיה גבוה מ-10.60 מ' מעל פני קרקע סופיים של המגרש בחלקו הנמוך. גגות משופעים יצופו ברעפי חימר שרוף או אסבסט צמנט גלי בלבד בצבע לבן או 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.

ד. הקמת אנטנה לטלביזיה תותר אך ורק לפי פרט שיאושר ע"י המועצה המקומית.

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 לטלביזיה אחת בלבד. האנטנה תהיה מרוחקת לפחות 2 מ' מהקיר החיצוני של הבנין.

8. צנרת:

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

9. גימור חזיתות:

א. בתוספת לבנינים הקיימים יהיה הגימור כדוגמת הגימור של הבנין הקיים (דהיינו טיח לבן גס מושלך עם אלמנטים בודדים של בטון טבעי או מטויח צבוע, הכל באשור הועדה).

ב. בבנינים חדשים יותר גימור ע"י טיח מושלך, אבן מרובעת מעובדת או בטון בתבניות נקיות.

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 יחידת המגורים.

11. מתפיים: במרתף תותר הקמת מקלט תקני ושטח אחסנה ושרותים שלא יעלה על 35 מ"ר וזאת כחנאי שגבהו יהיה 2.20 מ' והגישה אליו תהיה מתוך פנים הבנין 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 וזמך: 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 גדר) וכו'.
15. גדרות: הגדר תוקם מהחומרים הבאים:  
גדרות קדמיות:-  
- קיר אבן או רשת מצופה P.V.A  
- גדר סנדות או שבכת ברזל על הגבהה מאבן  
- גדר על הגבהה תהיה בגובה כולל של 1.50 מ', מהם 1.00 מ' מכסימום גובה הרשת, שבכה או סנדות.  
- גדר מחומר אחר בלבד תהיה בגובה מירבי של 1.00 מ'.  
גדרות צדדיות תהינה 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.