

6 ס"מ

310/7

מרחב תכנון מעלה אפרים
נספח א' לתכנית מפורטת מס' 1/85

1. גודל המגרשים: בהתאם לתשריט.
2. מרווחי בניה: א. מרווחי בניה (קו בנין) יהיו: מרווח קדמי בהתאם למסומן בתשריט. מרווח אחורי 4 מ' (לצד המדרון), מרווחים צדדיים 3 מ'.
3. שטח בניה מותר: א. 115 מ"ר לדירה, כולל מחסנים.
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 שבמעל המתחייב בחוק יחושב כשטח בנוי לרשוי.
 3. מהלכי מדרגות חיצוניים.ג. תוספות בניה תותרנה רק בגבולות המסומנים בתשריט.
4. קומות עמודים: 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. נצול חלל הגג להקמת חדרי מגורים יורשה במקרים חריגים בלבד.
 - ב. שפוע הגג לא יעלה על 30° מהקו האופקי. קו רכס הגג לא יהיה גבוה מ-9.20 מ' מעל פני קרקע סופיים של המגרש בחלקו הנמוך. גגות משופעים יכוסו ברעפי חימר שרוף או רעפי גרין. או שוה ערך בצבע אדום. יש להקים את הגגות עם ארגז רוח מעץ (צורת הארגזים תאושר ע"י ועדת בנין ערים מקומית). 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.

- 7 8. מתקנים על גגות:
ת'תקן' צנרת תת קרקעית ואנטנה מרכזית לטלויזיה, המשרתת את השכונה, עם חיבור עתידי לאנטנה מרכזית של כל הישוב.
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 (צנרת, אופן וחומר הגימור - באישור 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 המחסן שלא יכלל במסד או במרתף יחשב כשטח בניה לצרכי חשוב שטח הבניה המותרת.
חצרות משק תאופשרנה לפי נספח ג'.
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 הבנין בלבד.
11. מרתפים:
כל בנין יכלול מתקן לתלית כביסה שיאושר כחוק. קביעת מיקומו יהיה חלק מהיתר הבניה.
12. מתקני תלית כביסה:
מתקני האשפה יאושרו על פי התקנים שיקבעו מדי פעם בפעם ע"י הועדה המקומית.
13. מתקני אשפה:

14. קירות תמך:

- א. קירות תמך יבנו כדוגמת הקירות הקיימים בשטח התכנית, כולל קופינג, או יוצקו בבטון נקי לפי דגם שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 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 מהחמרים הבאים:
גדרות קדמיות: - קיר אבן;
- גדר סנדות עם סבכה ברזל על הגבהה מאבן;
- גדר על הגבהה תהיה בגובה כולל עד 1.50 מ', מהם 1.00 מ' מקסימום גובה הרשת סבכה או סנדות.
- גדר מחומר אחד 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.

17. שייכות מקלטים:

- מקלט מס' 1001 ישמש את הבניינים 289 - 283;
מקלט מס' 1002 ישמש את הבניינים 292 - 290, 282 - 280;
מקלט מס' 1003 ישמש את הבניינים 299 - 293.

אדריכל שלמה מושקוביץ
ה מ מ ו נ ה
לפי צו 997 תשמ"ב

17.2.86

310/7

המינהל האזרחי יהודה ושומרון

מרחב תכנון מעלה אפרים
תכנית מפורטת מס' 1/85

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 1/85 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקב"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: 26,500 מ"ר בקרוב.
5. מקום התכנית: מרחב שומרון, מועצה מקומית מעלה אפרים בין רחוב גאון הירדן בדרום ודרך הגלעד בצפון. קואורדינטות אורך 188425 עד 188630 וקואורדינטות רוחב 164375 עד 163180.
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.
 - 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) וכך חלות ההוראות שבתכנית מפורטת 1/85 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.
נקבע בזאת שלא תותר כל סטיה מהוראות תכנית זו גם אם תהיה זו סטיה מותרת כמובן חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים משנת 66 מס' 79.

קלות:

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 המירביים לבניה יהיו 230 מ"ר בקומה בכל מגרש.
ב. קוי בנין מחייבים יהיו כהתאם 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 4 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: א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח חניה בתחום תכנית זו.
ב. לא תורשה חניה בתוך מגרשי הבניה.
14. אנטנת טלויזיה: תורשה אנטנת טלויזיה אחת בלבד לכל השכונה.
15. מחסנים: הקמת מחסנים תאושר אך ורק כהתאם לגודל, לצורה, חומר ומיקום שיאושרו ע"י ועדת בנין ערים לתכנית 1/85 כולה.
16. חשתיות: הזכות בידי הרשויות לעבור בתחום המגרשים עם כל מערכות החשתית לרכות קו כיוכ ותאיו, קו ניקוז, קו מים, קוי ועמודי חשמל וטלפון.

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

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

17. הפקעה:

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

18. בצוע התכנית:

ד"ר שמואל הורביץ
סגן מנהל האגף לתכנון וביצוע
המנהל לבניה כפרית ויישובים חדשים
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים, ת.ד. 18110 - טל. 766-27

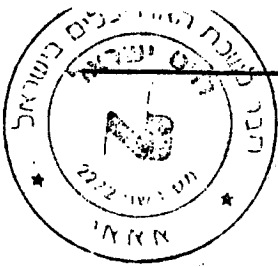
חתימת היוזם:

משרד הבינוי והשכון

הודעה נהר"י
ממונה על הרכוש
הממשלתי והנמוש

חתימת בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הנמוש הממשלתי



[Handwritten signature]

חתימת המתכנן:

ישראל לויט אדריכלים ובוני ערים, רחוב עזה 5, ירושלים 92381, טל. 02-662195

אדריכל שלמה מושקוביץ
ה מ מ ו נ ה
לפי צו 997 חשמ"ב

17.2.86

17 ביולי 1985

22 בספטמבר 1985