

310/8
6 ס"ס

מרחב תכנון מעלה אפרים
נספח א' לתכנית מפורטת מס' 2/85

1. גודל המגרשים: בהתאם לתשריט
2. מרווחי בניה: א. מרווחי בניה בשורת מגרשים עליונה יהיו לצד מדרון עולה 5 מ' ולצדדים 3.5 מ'. בשורת מגרשים תחתונה 7 מ' מלפנים ואחור ו-3.5 מ' לצדדים.
בכל מקרה לא יקטן המרווח בין 2 בתים מ-7 מ'.
3. שטח בניה מותר: א. בקומת קרקע 130 מ"ר או ב-2 קומות 180 מ"ר.
ב. במידה ותיבנה 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 הנבנה 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' נטו ושטחו אינו עולה על 35 מ"ר.
 4. מהלכי מדרגות חיצוניים.ד. במידה ותוכננו שטחים בחלל הגג, יכללו בשטח המותר לבניה.
4. קומת עמודים: לא תורשה הקמת קומת עמודים.
5. גובה הבנינים: גובה מירבי הוא שתי קומות מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש בחלקו הנמוך ליד הבנין כמסומן בנספחי הבנוי. 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. במידה ויבוצל חלל בתוך הגג המשופע, השטח יחושב כשטח בנוי ומפלט זה יהווה את הקומה השניה.
 - ב. שפוע הגג יהיה 30⁰ מהקו האפקי. קו רכס הגג לא יהיה גבוה מ-9.00 מ' מעל פני קרקע סופיים של המגרש. גגות משופעים יצופו ברעפי חימר שרוף או ברעפי גרין או שווי ערך בצבע אדום. יש להקים את הגגות עם ארגז רוח מעץ. ארגז רוח לא יבלוט בכל מקרה יותר מ-60 ס"מ מקו הבנין (פרטי ארגז רוח בקנ"מ 1:10 יוגשו כחלק מהיתר בניה ויאשרו ע"י הועדה).
 - ג. בבנין עם גג משופע תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיה שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמוים בתוך חלל הגג מתחת לרעפים ויכללו בבקשה



7. מתקנים על גגות שטוחים: על גגות שטוחים מותר להקים קולטלי שמש בתנאי ששטח הקולטן לא יכרוט מעל למעקה הגג. יש להסתירו במסתוד שצורתו תאושר ע"י הועדה. תורשה התקנת מיכל מים ("דוד") על הגג אך ורק במצב אופקי ומוסתר ע"י מיסתור.

ב. על כל בנין יותר להקים תורן אחד בלבד לאנטנת טלביזיה. התורן יהיה מרוחק לפחות 2 מ' מהקיר החיצוני של הבנין.

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. בבנינים יותר גימור ע"י טיח מושלך, אבן מרובעת מעוכדת בסיתות בשורות, בטון כתבניות נקיות או קרמיקה - או שילוב ביניהם כפי שיאושר ע"י הועדה בהמלצת אדריכל יועץ של הישוב.
ב. יש לדאוג לפתרון אדריכלי לקביעת מזגני אויר כאלמנט אדריכלי בחזית הבנין או להסתירם.

10. מבני עזר: מותר להקים מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנין וכפוף לכל האמור בנספח זה ולשימוש יחידת המגורים. שטח מחסן שלא יכלל במסד או במרתף יחשב כשטח בניה לצרכי חשוב שטח הבניה המותר. אין להקים כל מבנה עזר או מחסן בחצר.

11. מרתפים ומסדים: א. תותר הקמת מסד לבנין בתנאי שגבהו לא יעלה על 1.2 מ'.
ב. בנוסף על 2 קומות המותרות לבניה תורשה הקמת מרתף או מסד שיכללו מקלט תקני ושטח אחסנה שלא יעלה על 35 מ"ר. גובה נטו של המחסן ו/או המקלט לא יעלה על 2.20 מ'. פתחים חיצוניים יהיו מלבניים כאשר מידת רוחב לא תעלה על מידות הגובה.
ג. במידה ויווצרו במסד חללים מעל השטח המנוצל למקלט ומחסן, כתוצאה מאילוצים קונסטרוקטיביים בעת הקמת היסודות או סכות אחרות כלשהן, ימולאו החללים במלואם בחומר החפירה לפני יציקת רצפת הקומה.

310/8

המינהל האזרחי יהודה ושומרון

מרחב תכנון מעלה אפרים

תכנית מפורטת מס' 2/85
(כנה ביתר)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 2/85 (כניה ביתר) (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) 3 דפים של נספח א' הכולל את תקנון הבניה לאיזור מגורים (להלן: נספח א'), גליון תשריט (להלן: נספח ב'), גליון פרטי פתוח (להלן: נספח ג') ו-3 גליונות חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:250 (להלן: נספחים ד'-ו').
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 32.500 מ"ר בקרוב.

5. מקום התכנית: מרחב שומרון, מועצה מקומית מעלה אפרים, בין רחוב גאון הירדן בדרום ודרך הגלעד בצפון קואורדינטות אורך 188060 עד 188360 וקואורדינטות רוחב 164460 עד 164650.

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;
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 2/85 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט 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 זן גם אם תהיה זו סטיה מותרת במובן 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 הכאות:
- א. שטחי הרצפה המירביים לכניה יהיו 180 מ"ר ב-2 קומות. שטח מירבי לכניה בקומת קרקע יהיה 130 מ"ר.
- ב. קוי בנין מחייבים יהיו בהתאם למפורט בנספח א'.
- ג. שטח הניתן לניצול כחלל גג משופע יחשב כשטח בנוי בקומה שניה בכל מקום שגבהו יעלה על 1.80 מ'.
- ד. הכניה כאזור 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 ניצול חלקי של השטח הכנוי. השמוש לצרכי בעלי מקצועות חפשיים מחייב קבלת רשיון לכך מהמועצה.
- ה. תורשה הקמת בנינים בני 2 קומות בלבד.
- ו. לא תורשה הקמת יותר מיחידת דיור אחת על כל מגרש.
- ז. שטחי הכניה יחושבו בהתאם לפרוט בנספח א'.
- ח. תורשה הקמת מרתפים ומסדים בהתאם למפורט בנספח א'.
- ט. לא תורשה הקמת קומת עמודים מלאה או חלקית.
- י. אלמנטים זיזיים יהיו חייבים לקבל טפול ארכיטקטוני מיוחד כולל פרט 1:10 בבקשה להיתר בניה. בכל מקרה לא יובלטו הזיזים מעבר ל-50 ס"מ מקיר הבנין.
- יא. פרגולה מוגדרת כמבנה חלול מעמודים וקורות. לכל יחידת מגורים יותר לבנות פרגולות בחצר או במרפסות עד לשטח כולל של 12 מ"ר הפרגולות תכנינה בעץ בלבד, למעט העמודים. המרווחים בין הקורות לפחות 50 ס"מ.
- יב. גגות - ראה נספח א'.

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, רוחכם והרחבתם יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים צבוריות מתוכננות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הם מעברים צבוריים להולכי רגל.

13. חניות פרטיות:

במגרשים תורשה חניה אך ורק במקומות המסומנים בנספח ב'. יורשה כסוי בגובה 2.20 מ' מעל למשטח החניה - כחלק מהיתר הבניה הכללי. לא תורשה הקמת מוסכים. במגרשים הנמוכים מהכביש תורשה הקמת גגון ע"ג מבנה עמודים קלים בלבד - כחלק מהיתר הבניה.

14. אנטנת טלביזיה:

תורשה אנטנת טלביזיה אחת בלבד לכל השכונה.

15. מחסנים:

מחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבנין וימוקם בקומת קרקע או במרתף כפי

16. תשתיות:

הזכות בידי הרשויות לעבור בחחום המגרשים עם כל מערכות התשתית, לרבות קו ביוב ותאיו, קו ניקוז, קו מים, קו ועמודי חשמל וטלפון.

כמו-כן הזכות לעובדי הרשויות להכנס לשטח המגרשים לטפול ברשותם 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. חוזה חכירה:

החוזה עם היזמים יכלול הוראות התכנית ונספחיה והמשתכן יאשר בחתימתו כי הוא קרא את ההוראות והוא מודע להן.

19. תנאים למתן היתר

בניה:

א. תנאי מוקדם:

נקבע בזאת כי בעל הקרקע ומגיש התכנית מתחייבים בזאת בחתימתם כי כי יצרפו את הוראות התכנית לכל חוזה חכירה ו/או חוזה פתוח והמשתכן יאשר בחתימתו כי הוא קרא את הוראות התכנית והוא מודע להן

ב. נוהלים ותאום להגשת היתרי בניה:

1. לא תוגש בקשה להיתר בניה ללא בדיקה מוקדמת של אדריכל יועץ של הועדה.

2. אין לראות בבדיקת הנ"ל משום פגיעה בסמכויות הועדות הסטטוטוריות.

3. כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויוגשו ע"י אדריכל רשום.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או בקשה לשנוי היתר בניה הוא הצהרה מטעם מגיש הבקשה שאין בבקשה חריגה או סטיה כל שהיא מתנאי הבניה ומגבלותיה האמורים בהוראות התכנית ובנספחים וכי הם מתחייבים לא לבצע כל העברת זכויות בגין רכישת מגרש או בגין בניה בו לצד אחר אלא כפוף לקבלת הצהרה כנ"ל מטעמו.

5. הבקשה להיתר בניה תכלול כל הפרטים הדרושים בהתאם לחוק.

6. מקלט תקני בהתאם להוראות הג"א יכלל בתכנית הבנין.

7. תכנית פתוח, כולל גנון, יהוו חלק בלתי נפרד של הבקשה.

ג. תקפו של היתר הבניה:

בכל היתר בניה ייקבע תנאי שתקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה גג קומה ראשונה, לא כולל גג, אלא אם כן תאשר הבקורת תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הבצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני.

20. בצוע התכנית:

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

ד"ר שמואל הורביץ
מזן כנהל האגף לתכנון וביצוע
תחום של לוגיסטיקה ויישומים חדשים
משרד הביטחון וההגנה
הקודית תל אביב טל. 216966

חתימת היוזם:

משרד הביטחון וההגנה

י. נהרי
הממונה על הרכוש הנטוש
הממשלתי ב"ש'

חתימת בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי



[Handwritten signature]

חתימת המתכנן:

ישראל לויט אדריכלים וכוני ערים, רחוב עזה 5, ירושלים 98381
טל. 02-662195

אדריכלי שלמה מושקוביץ
הממונה
לפי צו 997 תשמ"ב

17-2-86

4 בספטמבר 1985