



המינהל האזרחי יהודה ושומרון
מרחב תכנון מעלה אפרים

תכנית מפורטת מספר 310/11
(שינוי תכנית מתאר מקומית - מעלה אפרים)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 310/11 (מתחם מגורונים). (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח בינוי).
3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 16.250 דונם.
5. מקום התכנית: איזור יהודה ושומרון, בישוב מעלה אפרים, מיזרחית ליישוב הקיים בשטח שבין קואורדינטות אורך 164/400 ו- 164/250. ובין קואורדינטות רוחב 188/550 ו- 188/800. וכן לפי תכנית מפורטת לשכונה המזרחית במעלה אפרים בכללותה שבהכנה. בשטחי מגרשים מספר: 427, 424, 423, 514, 145, 146, 147, 148, 149. כמו כן על חלקי חלקות מספר: 602, 603, 607, 608.
6. מטרת התכנית: הכשרת קרקע. קביעת בינוי להקמת שכונת מגורונים זמנית.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מעלה אפרים (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 310/11 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
9. איזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה איזור מגורים מיוחד המיועד למגורונים בלבד לצורך תכנית זו. על שטח זה יחולו ההוראות הבאות:
 - א. הקמת המגורונים הינה זמנית לתקופה של חמש שנים מיום ההקמה. בתום תקופה זו יפנו המגורונים או לחלופין יוארך תוקף שהייתם במקום לשנה בלבד. על כל שהייה נוספת ידרש חידוש היתר לשנה נוספת בכל פעם.

ב. שכוונת המגורונים תוקם במסגרת הקמת השכונה המזרחית במעלה אפרים שתכנית בנין עיר המצויינת נמצאת בהכנה. תיחום המגרשים של שכוונת המגורונים תואמת את תכ' השכונה המזרחית.

ג. סלילת דרכים ועבודות עפר במגרשים יעשו בצורה שתאפשר הקמת המיבנים ופיתוח המגרשים, אחרי פינוי המגורונים.

במתחם המגורונים יוקמו שני מקלטים זמניים על קרקעיים, הכל בהתאם להנחיות ואישור קצין הג"א.

10. מיקלוט:

תוואי הדרכים ורחבן יהיו כמצויין בתשריט.

11. דרכים:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע ירוק כהה הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף ולא תותר עליהם כל בניה.

בהתאם לעקרונות התכנון בשכונה המזרחית בכללותה יבוצעו עבודות הפיתוח והתשתית בהתאם להוראות הבאות:

12. הוראות ביצוע:

א. עבודות העפר הנדרשות יהיו מאוזנים.

ב. המגורונים יונחו על עמודי בטון. או לחילופין יונחו על משטח מהודק.

ג. השלמת הפרשי הגובה בין השבילים ומפלס הכניסה למגורונים ייעשו ע"י מדרגות קלות.

ד. מיסעות הכבישים יוכנו ויבוצעו כמצויין בתשריט מסביב למתחם ובתוכו, באופן שיאפשר השלמתם בעתיד.

ה. עבודות הפיתוח יבוצעו באופן שלא יגרע ויותאם לתכנית פיתוח השכונה המזרחית בכללותה.

ו. עם תום תוקף היתר הבניה למגורונים יש לפנות מהשטח את כל המתקנים (מתקני תשתית הקשורים בהם), להוציא מתקנים קבועים שיהיו חלק משכונה החדשה ותוכננו למטרה זו מראש ובהתאם לת.ב.ע. של השכונה החדשה.

ז. נסיעות בכל שטח מתחם זה יבוצעו בהתחשב בתכנית השכונה העתידית.

13. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, ו/או קו מים וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס המועצה.

14. מרכיבי בטחון:

מרכיבי בטחון גדר, דרך ותאורת הבטחון כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר יבוצעו ע"י הגורם הבונה כפי שנקבע בתכנית מפורטת מס' 310/13.

חתימות:

מועצה מקומית
מעלה אפרים
טל. 941221/3 מיקוד 90638



חתימת היוזם

מועצה מקומית מעלה אפרים
ד.נ. מזרח בנימין

חתימת בעלי הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי



ישראל לויט
אדריכלים ובני ערים
92181

חתימת המתכנן

רח' עזה 5, טל: 02-662195
רח' עזה 5, טל: 02-662195