

מרחב תכנון - אלפי מנשה

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מתאר מפורטת מס. 115/16 אלפי מנשה שנוי לתכנית מתאר אזורית S-15

הקרן לגאולת קרקע ליד מדרשת איי קדומים	בעל הקרקע:
המועצה המקומית - אלפי מנשה	יוזם התכנית
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - אלפי מנשה	מגיש התכנית:
אילון מרומי, אדריכלות ותכנון ערים	עורך התכנית:
סמטת נורית 6 רמת השרון ת.ד. 6570	
טל: 03-5408994	

23/05/99

אסמכתא: nirittk

תכן העניינים :

פרק א' : כללי.

פרק ב' : הגדרות.

פרק ג' : סימונים בתשריט.

פרק ד' : יעודי קרקע שימושים ותכליות.

פרק ה' : זכויות ומגבלות בניה.

פרק ו' : תכנונם וצורתם החיצונית של מבנים.

פרק ז' : תנאים לבצוע התכנית.

פרק ח' : חתימות ואישורים.

פרק א' : כללי.

1. שם ותחולה :
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס 115/16 אלפי מנשה שנוי לתכנית מתאר אזורית S15 ותחול על השטח התחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול.
2. המקום :
אדמות כפר תולת, נפת טול-כרם, גוש פיסקלי 3, חלק ממעוקה חירבת אש- שיח אחמד.
3. מסמכי התכנית :
תכנית זו כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") ותשריט ערוך בקנה מידה 1:1250, וכן נספחים כמפורט להלן :
א. נספח תברואה ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 1).
ב. נספח תחבורה ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2).
4. היזם :
המועצה המקומית - אלפי מנשה.
5. בעל הקרקע :
הקרן לגאולת קרקע ליד מדרשת א"י בע"מ קדומים.
6. מגיש התכנית :
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - אלפי מנשה.
7. עורך התכנית :
אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים ת.ד 6570 רמה"ש
8. מטרת התכנית :
שנוי יעוד משטח חקלאי לשטח למגורים.
הכנת תכנית מפורטת לשכונה בת כ 50 משפחות.
קביעת אזורי בניה ומגבלות בניה. התווית דרכים ושבילים להולכי רגל והפקעת קרקע למטרות אלו.
תאום התשתיות והקצאת שטחים לכך.
9. כפיפות התכנית :
התכנית תהיה כפופה להוראות לחוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 79 לשנת 1966 ולצו מספר 418 לשנת תשל"א ולהוראות תכנית זו.

פרק ב' : הגדרות.

1. התכנית : תכנית מפורטת 115/16 אלפי מנשה (ע"י נירית) כולל תשריט, הוראות ונספחי התכנית.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה.
3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס. 79 לשנת 1966 וצו מס. 418 תשל"א 1971.
5. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת זו.
7. קו בנין : קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. קומה : חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
9. מרתף : קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.20 מ'. הנמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. איננו נכלל במנין הקומות.
10. גובה מירבי לבניה : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודת על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
11. קו הדרך : קו המגדיר את גבול צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

12. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפתוח השטח. אך כולל כל שטח אחר, למעט חניה מקורה.

13. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכי העברת תשתית צבורית, שטח זה יוגבל לתחום של 1.0 מ' מהגבולות הצדדיים והאחורי של המגרש.

14. מסד: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.

15. מעקה גג: מעקה או כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל אינו גבוה מ 1.60 מ' מפני משטח הגג.

16. תכנית בנוי ופתוח: תכנית תלת ממדית בקנה מדה 1:500 על בסיס מדידה מצבית. הכוללת קביעה תלת ממדית של עקרונות של הבניה והפתוח. מוגשת ע"י מגיש התכנית לאישור הועדה המקומית (הועדה המיוחדת). אישור התכנית ע"י הועדה המקומית הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.

17. תכנית מירבית: ס"ה שטח הטל הבנין המירבי המותר מבוטא באחוזים משטח המגרש.

18. מפלס הבנין: הגובה האבסולוטי של הרצפה הנמוכה של הבנין, למעט מרתף, בסטייה מרבית של $-0.50 +$ מ'. מפלס הבנין יקבע בתכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה.

פרק ג' : סימונים בתשריט.

גבול התכנית -	קו כחול עבה.
גבול מגרש ומספרו -	קו דק ומספר.
אזור מגורים א' -	שטח צבוע בכתום.
שטח למבני ציבור -	שטח צבוע חום.
שטח ציבורי פתוח -	שטח צבוע ירוק.
דרך קיימת ומאושרת -	שטח דרך צבוע בצבע חול.
דרך מוצעת -	שטח דרך צבוע בצבע אדום.
דרך בטחון -	תוואי דרך מסומן בקו דק בגוף התשריט
	והנמצא בשטחים צבוריים פתוחים.
מספר דרך -	מספר הרשום בראש הרוזטה אשר בשטח הדרכים.
קו בנין -	מספר הרשום משני צידי הרוזטה.
רוחב תחום הדרך -	מספר המצוין בתחתית הרוזטה.

פרק ד' : ייעודי קרקע שמושים ותכליות.

א. כללי.

1. שמוש בקרקעות ומבנים :
לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט
אלא לתכליות המצוינות ברשימת השמושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

2. מסי מבנים על מגרש :
מותר להקים על מגרש אחד בנין אחד בלבד.

ב. השימושים המותרים לפי אזורים :
תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי נוף וירוקי עד, אשר
לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה
של הדרכים והשרותים הצבוריים הנזכרים לעיל.

1. אזור מגורים א' -
השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים א'. שטח זה תותר בניה
למגורים במגרשים פרטיים של יחידה אחת למגרש ובצפיפות של כ- 2 יחידות

מגורים לדונם. פרט למגורים יותר שימוש למשרדים של מקצועות חפשיים של בעל הנכס ובני משפחתו בלבד. שמושים של שירותים אישיים אחרים (מספרות, מכוני יופי, וכו') יותר רק באישור הועדה המקומית והשכנים הגובלים למגרש.

2. שטח למבני ציבור-

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח המיועד למבנה ציבור. שטח זה מיועד לבניית מבני ציבורי לחינוך, גן ילדים, מעון וכו'.

3. דרכים-

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וצבע חול מיועדים לדרכים. שטח הדרכים יכלול : מסעת כביש, שולי דרך ואז מדרכות ושטח למפריצי-חניה. תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים צבוריים : חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורות רחוב, כבלים לרשת טלוויזיה וצנרת גז מרכזי.

4. שטח צבורי פתוח -

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח צבורי פתוח וישמש לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים. בתחום שטח זה תותר הקמת מתקנים למערכות השרותים הצבוריים : טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול. כמו-כן תותר הטענת מכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לטלוויזיה בכבלים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון : גדרות, תאורה, דרכי בטחון וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הבטחון.

פרק ה' : זכויות ומגבלות בניה.

א. אזור מגורים א' :

הבניה במגרשים באזור מגורים א' מיועדת לבנית בתים חד משפחתיים. שטח מינימלי של מגרש יהיה 480 מ"ר.

תכסית הבנייה במגרשים אלה לא תעלה על 25% מהשטח המדוד של המגרש.

זכויות הבנייה:

שטח הבנייה המרבי במגרשים יהיה 200 מ' ועוד מרתף מתחת שטח הבניין עד לשטח מקסימלי של 50 מ'. תותר בנית חניה מקורה כחלק אורגאני של המבנה, במסגרת קווי הבניין או בסמוך לדרך. שטח זה יתווסף לשטח הבנייה אך לא יעלה על 25 מ'.

קווי הבניין במגרשים אלה יהיו:

קו בנין קדמי	5 מ' עבור מוסד מותר קו "0"
קו בנין צידי	4 מ' עבור מוסד מותר קו "0"
קו בנין אחורי	7 מ'

גובה הבניינים יוגבל כדלהלן:

הבניינים יהיו בני שתי קומות. למעט מרתף בהתאם להגדרות בתכנית זו. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.70 מ'. גובה בנין בעל גג משופע לא יעלה על 8.70 מ'. לגובה זה יצטרף 1.50 מ' בצד הנמוך של המגרש במקרה של קרקע משופעת המחייבת מסד. חלל גג משופע בגובה מעל 1.80 מ' ובשטח העולה על 6.0 מ' יחשב כקומה במנין קומות הבניין. גובה נטו של מוסד לא יעלה על 2.20 מ' וגובה המרבי לא יעלה על 2.50 מ'.

ב. שטח למבני ציבור

הבניינים יהיו בני שתי קומות גבהם יהיה זהה לזה המוגדר באזור למגורים. קוי הבנין יהיו זהים, שטח הבניה המירבי לא יעלה על 270 מ'.

פרק ו' : תכנונם וצורתם החיצונית של המבנים והמתקנים.

1. גמר קירות מבנים-

הבניה תהיה מבניה קשה או בניה מעץ על קומת מסד מבניה קשה. יותר שמוש בחומרים הבאים:

- אבן מרובעת, מסותתת או נסורה אך לא מלוטשת.
- בניה בבלוקים או בלבנים עם צפוי טיח בגמר צבע גמיש או טיח דקורטיבי.
- בניה בלבנים, ובניה בגמר לוחות עץ או טיח על עץ במבני עץ.
- לא תותר בנית קירות באבן פראית או באבן שאינה מרובעת (מלבד קשתות), פיברגלס, אסבסט ולוחות מתכת. תותר בנית קירות מסד בלבד בגובה שלא יעלה על 2 מ' מאבן לא מרובעת.

אישור שמוש בחומרי גמר שונים מאלו שהותרו לעיל, במסגרת בניה מרכזות או מתועשת תעשה רק באמצעות שטי לתכנית זו.

2. מעקות -

מעקות בנויים של המרפסות והגגות שיש אליהם גישה מחדר מדרגות, יהיו גובה 105 מרצפת הגג או המרפסת. המעקות יבוצעו מחומר המבנה ויכללו בהגבלת גובה המבנה.

3. ארובות -

יבנו מחומרים המותרים בקירות הבנין בלבד ויהיו חלק אורגאני מהתכנון האדריכלי של המבנה.

גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' ממעקה הגג, ראשו לא יהיה נמוך ממעקה הגג של המבנים השכנים עד למרחק של 10.0 מ'.

4. גמר גגות -

כל כסויי הגגות השטוחים יבוצעו מחומרי גימור בעלי חזות אסתטית כך שלא יהוו מפגע ויזואלי נופי וזאת באחת הדרכים הבאות:
כסוי חצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר בר-קיימא בצבע בהיר באישור הועדה, לבד מהלבנה ע"י צבע.

5. מתקנים על הגגות -

כל המתקנים שייבנו על הגגות כמו קולטי שמש, דוודים לחימום מים, מכלי-מים מתקני מיזוג אוויר, פרגולות וכד' יהיו חלק מהבקשה להיתר - בניה וישתלבו בצורה אורגנית בתכנון גג הבניין. המתקנים יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, ע"י קירות כאמור המהווים המשך אורגאני של קירות הבניין.

במקרה של גג רעפים ימוקמו כל המתקנים בחלל הגג פרט לקולטים כאמור. צינורות מי-גשם, צינורות אוויר, ביוב ומים יוצנעו בקירות הבניין. במידה וצורת הורדת הגשם מגג רעפים מבטיחה את שמירת הבית והמגרש לא תהיה חובת התקנת מזחלות וגשמות בגגות אלו.

6. לא תותר הצבת אנטנות מכל סוג שהוא בתחום מגרשי הבנייה, אנטנות מרכזיות, במידה ויהיו ימוקמו בשטחים גבוהים ציבוריים ותוקם רשת חלוקה שתאפשר חיבור המגרשים אל האנטנה המרכזית או לחילופין לספק אחר של רשת טלוויזיה.

7. קירות תומכים -

קירות תומכים בגבול התחתון של מגרשים ודרכים יבוצעו מאבן או בטון מצופה אבן. גובהם הכולל לא יעלה על 3,30 מ'. הפרשי הגבהים בין מפלסים לא יעלה על 3,0 מ'. קירות תומכים ייבנו כקיר כובד או כחלק מקיר תומך מבטון שיצופה באבן.

הגמר העליון של הקיר יהיה מצופה אבן מרובעת, או קופינג מבטון, ולא יחרגו מ 40 ס"מ מעל גובה המדרכה או המגרש הגבוה.

8. גדרות -

תותר בנית גדרות משבכת מתכת או לוחות עץ.
פרטי הגדר יהיו חלק מהיתר הבנייה.
הגובה הכולל של הגדרות לא יעלה על 1,80 מ'.

9. חניה ומוסכים -

החניות תהיינה בתחום המגרש לפי 2 חניות למגרש.
מבנה המוסך ושטחי החניה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
הכל בהתאם להוראות תכנית בנוי ופתוח מאושרת. חניה מקורה תבנה מבניה קשה עם גג שטוח או בניה קלה מעץ בקרוי רעפים.

10. מערכות תשתית -

מערכות התשתית הראשיות בתחום התכנית יהיו מערכות תת-קרקעיות (מערכת תקשורת, חשמל, מים וביוב)
בגבולות המגרשים ימוקמו מתקני חלוקה ומדידה של המערכות.
מתקנים אלו יבוצעו ע"י מגיש התכנית קודם למתן תעודת גמר למבנים.

11. עבודות עפר -

אין לפנות עודפי קרקע מחוץ לגבולות התכנית.

12. מתקני אשפה -

מתקני האשפה יבוצעו בשטחי המגרשים בהתאם לדרישות הועדה המקומית. פירוט מתקני האשפה יכללו בבקשה להיתר.

פרק ז' : תנאים לבצוע התכנית.

א. תכניות בנוי ופתוח -

בהתאם להוראות תכנית זו תוגש תכנית בנוי ופתוח לכל שטחה כתנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית.

ב. הקפה של התכנית-

גודלה והקפה של שכונה זו הוא סופי. לא יהיה ניתן בעתיד להשעין על תשתיות של השכונה (דרך גישה, סילוק שפכים, אספקת מים וחשמל) יחידות מגורים נוספות. במידה ותהיה בעתיד בניה נוספת צמודה לשטח התכנית יהיו מפתחיה חייבים לתכנן ולבצע מערכת תשתית עוקפת נפרדת..

ג. מרכיבי בטחון -

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

1. מחסן תחמושת/נשק.
2. דרך הקפית + גדר רשת.
3. תאורת בטחון הקפית.
4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

בצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד אכלוס השכונה.

1. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בדבדבד עספתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.
3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
4. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר.

ד. תכניות לצרכי חלוקה -

תכנית זו ותכנית הבנוי המאושרת יהוו תכניות מחייבות בהכנת תכנית החלוקה למגרשים.

ה. תכניות לצרכי רישום -

תכנית לצרכי רישום תוכן כחוק.

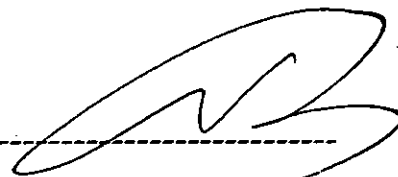
ו. בקשות להיתר בניה -

הבקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:100 או בקנה מידה 1:250.

2. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
3. תכנית פתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
4. חשוב השטחים בהתאם לחוק.
5. תכנית הקומות בקנה מידה 1:100.
6. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
7. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
8. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
9. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
10. במידה ושני מגרשים סמוכים יהיו בבעלות אחת ניתן לבנות עליהם מבנה אחד תוך התעלמות מקו הנסיגה (בנין) שביניהם.

פרק ז' חתימות ואישורים:



עורך התכנית:
אילון מרומי

מגיש התכנית:
ועדה מיוחדת אלפי מנשה

היזם:

ועדה מיוחדת אלפי מנשה

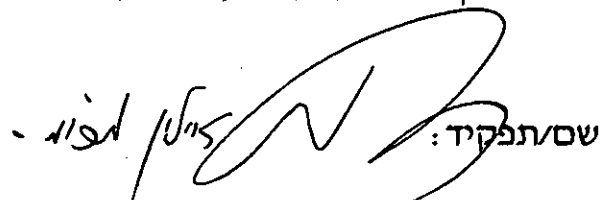
הקדן על יד מדרש
אריאל בע"מ

מועצת תכנון עליונה (מת"ע)

עורך התכנית: אדריכל אילון מרומי
ת.ד 6570 רמת השרון
טל: 03 5408994
ינואר 1999

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים
והאזורים בתשריט זהים ומתאימים אלה לאלה.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט
הנוכחי, חישוב השטחים נעשה בשיטה דיגיטלית באמצעות
מחשב בתכנת drawbase ותתכן סטיה מינורית עם תכנית
חלוקה בעתיד.

שם/תפקיד: 

מתן תוקף:

תאריך: 23/5/99

הפקדה:

[illegible]