

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 115\13\3 אלפי מנשה .
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת 115\13 , 115\13\1 , 115\13\2

2. המקום:

אלפי מנשה - בדרום שכונת "כפיר יוסף"
קורדינטות - אורך: 512025 - 151750
רוחב: 175550 - 175375
באדמות כפר עזון גוש פיסקאלי מס' 2
בחלק ממעוקות:
עמר אבו חולה, קרנת אל מגרה.

3. מסמכי התכנית:

- (א) תקנון הכולל 8 עמודי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- (ב) נספח בינוי ב ק.מ. 500 : 1 עם סימון מיקום אפשרי להקמת המחסנים
- (ג) תרשים הסבר לתכנון גגון הכניסה 50 : 1 (מצורפים להוראות התכנית)
- (ד) תרשימי הסבר לקביעת מיקום וגובה הארובה (מצורפים להוראות התכנית)

4. שטח התכנית:

29.86 דונם.

5. תחולת התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט תכנית מפורטת 115 \13 .

6. בעלי הזכויות ב קרקע:

חברת אשרון קרני שומרון בע"מ.

7. יחם התכנית:

המועצה המקומית אלפי מנשה.

8. מגישי התכנית:

המועצה המקומית אלפי מנשה.

9. עורך התכנית:

יוסף אדי – אדריכל ומתכנן ערים. מס' רשיון 22579
ר"ח. סולד 31 רמה"ש, טלפקס: 5404961 – 03

10. מטרות התכנית:

- א. הגדלת שטח החניה המקורה ל 30 מ"ר לכל מגרש.
- ב. בניית מיצללה (פרגולה) ב ק. הקרקע נוסף למרפסות הגג ובנוסף הוראות לבניית פרגולות בשטחים ציבורים פתוחים.
- ג. בניית מחסן 6 מ"ר ברוטו לכל מגרש.
- ד. לאפשר בניה במרווחים.
- ה. לאפשר בניית תנור הסקה וארובה.

1. מתן הגדרות לסוגי הבניה השונים במרווחים והגדרת הפרגולה.

11. כפיפות התכנית

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 115\13 ו' 115\13\1 ובכל מקורה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

12. הגדרות

שטח הבניה המירבי המותר לבניה – כפי שנקבע בתכנית. שטח המתקבל על פי מדידה לפי קוי המבנה החיצוניים וכולל את כל השטחים המקורים כולל שטח חלל גג בגובה העולה על 1.80 מ'. שטח הבניה המירבי אינו כולל שטחן של מרפסות לא מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואינו כולל את שטח המרתף ו 7.0 מ"ר משטח המ.מ.ד., שטח החניות המקורות, המחסן הבנוי, גגון שמעל הכניסה, בליטות גג ובליטות ארכיטקטוניות עד 75 סמ' עומק.

מרתף - חלק מבנין, שהחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ- 1.20 מטרים מפני הקרקע המתוכננים סביב המבנה.

מרחב מוגן דירתי (מ.מ.ד.) – כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים).

מחסן - מבנה עזר הנבנה ליד הבנין העיקרי או בחצרו ומשרת את הבנין העיקרי.

מרווח – השטח התחום בין קו הבנין לבין גבול המגרש.

בליטה – תקרה, עמוד, כרכוב או חלק אחר של בנין הבולט מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ.

כרכוב – גגון בולט ממבנה המשמש למטרת הצללה, הגנה מפני השמש או לנוי.

גשמה – צינור אנכי הקולט את מי הגשם מהגג ומובילם אל נקז גשמים או אל אמצעי סילוק אחר.

גבלית – חלק מבנים הבולט מקירו החיצוני של הבנין.

מזחילה – תעלה פתוחה אופקית, הקולטת מי גשם מגג משופע של בנין או של חלק ממנו ומובילה אותם אל הגשמה.

ארגז רוח – מבנה העוטף מזחילה וסוגר את המרווח הנוצר בין אגדי גג משופע וקיר חיצון של בנין.

חצר אנגלית – שטח בחצר הבנין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים במרתף הבנין.

מיצללה (פרגולה) – מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפתוח 40% ממנו.
פ – אדן או מפתן, כמישור התחתון של פתח, המקשר את שתי מזוזות הפתח.

אומנה – עמוד תמיכה או עמוד נושא קורה לחיזוק הבנין.

גגון – מבנה שהוא חלק חיצון של בנין אשר ריצפתו קשורה לריצפת הבנין ללא קירות פרט לקיר הבנין שהוא צמוד אליו.

תנור - התקן להסקה המצוייד במבער איזוי, מוזן בקירוסין, בסולר או בדלק נחלי או גז, בארובה לסילוק גזי השריפה, במכלי דלק מעצרה ובצנרת.

ארובה – התקן המיועד להרחקת גזי הפליטה של התנור מהבנין, לרבות תותב המגן או שרוול המגן.

הוראות התכנית

רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה.

טבלת ריכח זכויות והוראות בניה

יעוד	שטח מגרש מיזערי מ"ר	מס' יחידות מגורים	שטח בניה מירבי במ"ר	שטח מרתף מירבי ** מ' 50	שטח חניות מ.מ.ד. מקורות במ"ר	מחסן במ"ר
איזור מגורים א	400	1	200	50 מ'	7.0 ***	*30
			** 140			6

* כפוף לתכנית הבינוי

** תכסית בניה מירבית של שטח עיקרי למגורים ללא מבני עמר: מרתף, ממד, מחסן וחניות מקורות

*** במידה והממד בנוי במפלס המרתף שטחו לא יבלוט מעבר למעטפת ק.קרקע

מרתף .1

לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. הכניסה למרתף תהיה פנימית מתוך יחידת המגורים בלבד. הירידה למפלס המרתף תבוצע בהמשך לאותו מעלה מדרגות המשמש את יחידת הדיור ולא תבוצע מערכת מדרגות נוספת. קו מעטפת הבנין בקומת הקרקע יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך ולא יותר מ 50 מ"ר. תותרנה התקנת שרותים ומקלחת בתוך המרתף. חלונות יותרו מגובה 1.20 מ' מפני ריצוף המרתף. תותר בניית חצרות אנגליים בתוך קוי בנין המוגדרים כאשר רוחבן לא יעלה על 1.20 מ' ברוטו 1.51 מ' עומק מפני המפלס הסופי. חצרות האנגליים יבנו עם סודג ביטחון לפתחם העליון שמעל פני הקרקע.

2. **מיצללה (פרגולה)** – מבנה ללא קירות מבניה קלה בלבד, שתקרתו - משטח הצללה הנסמך על עמודים. גובהו לא יעלה על 2.40 מ' נטו מהריצפה ועד תחתית התקרה.
המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח.

הנחיות לגודל שטח המקורה מיצללה:

- א. 13 משטח מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר.
- ב. במפלס הקרקע – עד 30 מ"ר (נוסף לחניה מקורה פרגולה).
באיזורים של שטח ציבורי פתוח ותאפשר בניית פרגולה על פי תכנית פיתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית.
הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות הבטיחות והעצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה.
- חומרים: הפרגולה תבנה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת, אלומיניום או PVC. ועדת הבניה רשאית לאשר גם חומרים קלים אחרים.

מחסן – כמבנה עזר

3. מבנה עזר הנבנה בחצרו של הבנין העיקרי או במרתפו ומשרת את הבנין העיקרי. שטח המחסן 6 מ"ר. גובה המחסן 2.20 מ' נטו בין רצפתו ותקרתו. המחסן הנבנה בחצר יבנה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק עם גג משופע בשפוע מינימלי של 5° - 10% וגמר בצבע תואם.
גובה מקסימלי של גג המחסן 2.5 מ'
תותר בניית המחסן גם בבניה קשיחה עם גמר על פי אופיו של המבנה העיקרי כגון טיח + צבע אקרילי. למחסן הבנוי תותר גם גג שטוח יצוק.
למחסן דלת כניסה ובנוסף פתח אורור בשטח מינימלי של 10% משטחו.
קירות המחסן הפונים אל השכנים יהיו אטומים.
המחסן יבנה בתוך המרווח על פי בינוי מאושר או בהמשך החניה המקורה על קו בנין 0. לא תאושר בנייתו צמוד לבית המגורים כחלק מהמבנה.
בסמכות הועדה לאפשר מיקום מיוחד למחסן על פי המלצת מהנדס הועדה. הגדרות עם השכנים הצמודים למחסן יבנו על ידי בונה המחסן לאורך דפנותיו להסתרתו בלבד. גובה גדרות סביב המחסן – 2.5 מ'.
- תותר שימוש בקירות הגדרות כחלק מקירות המחסן.

4. **תליית כביסה** : מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על ידי מסתור כביסה בנוי כחלק מהמבנה, יבנה בתוך קווי הבנין המוגדרים.
מתקן כביסה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש בחלקו הצידי ו/או האחורי באופן שאינו נראה מהכביש ומשולב בפיתוח המגרש וחלק מהיתר הבניה.

בליטות מבנין המותרות לתוך המרווח

5. תותר בנייתם של בליטות אלה: כרכוב, גג, ארגז רוח, מחילות, גבלית. הבליטות יותרו לתוך המרווח סביב הבנין בעומק של 60 סמ' מעבר לקו הבנין.
גובה מינימלי מפני הקרקע המתוכננים 2.4 מ'.

בליטות נוספות : אשר תותר בנייתם לתוך המרווח סביב הבנין 30 סמ' מעבר לקו הבנין. הם: סף, אומגה, דבוקה, כותרת עמוד, סורג חלון,

ארגז מיזוג אויר, מערכת טיהור אויר, בריסול סוכך מקופל.
מרחב אנכי או זרבונית יבלטו לתוך המרוח 20 סמ' בלבד.

גגון מעל הכניסה:

- לא יבלוט גגון שמעל כניסה למבנה, מעבר לקו הבנין אלא אם כן נתקיימו בו כל אלה:
- גובהו של הגגון לא יפחת, בחלקו הנמוך ביותר, מ- 240 סמ' מפני המפלס תחת הגגון.
 - לא תהא לגגון תמיכה מחוץ לקו הבנין.
 - רוחב של הגגון לא יעלה על כפל רוחבה של הכניסה שמתחתיו.
 - הגגון ייבנה מחומרים חזקים ועמידים בליה.
 - בליטת גגון מעבר לקו הבנין הקידמי, הצדדי או האחורי לפי הענין לא תעלה על 1.5 מ'.
 - גגון מעל הכניסה יבנה בניה קלה בלבד (עץ, אלומיניום, פלדה, זכוכית, רעפים).
 - כל גגון מיוחד אחר יבוצע באישור מהנדס המועצה.

בניה נוספת מותרת במרווח

מיכלי גז ודלק, ארונות חשמל תקשורת ומוני מים ישולבו בעצוב הגדר בתוך פילרים בנויים בעלי דלתות מתכת על פי תכנית הבינוי ופרטי הבינוי המאושרים על ידי הועדה.

דודי שמש: יש לשלב מתקן חמום מים ע"י אנרגית השמש בצורה נאותה. קולטי השמש ישולבו בשיפוע גג הרעפים. דוד המים יוסתר בחלל הגג.

תנור הסקה וארובה:

תנור הסקה: התקן להסקה המצוייד במבער אידוי, מוזן בקרוסין, בסולר או בדלק נחלי או גז, בארובה לסילוק גזי השריפה, במכלי דלק מעצרה ובצנרת. ארובה: התקן המיועד להרחקת גזי הפליטה של התנור מהבנין, לרבות תותב המגן או שרוול המגן. התקנת תנור הסקה הכולל התקנת מיכל דלק צנרת וארובה תבוצע רק באישור ופיקוח איגוד ערים "לשרותי כבאות והצלה", או על פי הנחיות בכתב ממהנדס בטיחות מורשה. האישורים יופקדו כחלק מדרישות הועדה להיתר הבניה. הארובה: לעשיית הארובה מותר להשתמש בחומרים אלו: לבנים, מתכת, כל חומר אחר שאינו דליק לפי "הגדרת חומר דליק בתקן הישראלי". החומר שהארובה עשויה ממנו יעמוד בטמפרטורת גזי הפליטה ללא התבקעות וללא בלייה מואצת.

התקנת הארובה - המרחק המותר בין הארובה עד לגובה של 2 מטר מהיציאה מהתנור, לבין מבנה דליק או לבין עצמים דליקים לא יהיה קטן מ- 45 ס"מ בכיוון האנכי, ולא יהיה קטן מ- 25 ס"מ בכיוון האופקי. אם אין אפשרות לשמור על מרחקים אלה, תותקן מחיצת בידוד נאותה ביניהם. יציאת הארובה אל מחוץ לבניין תיעשה דרך קיר חיצון של הבניין, ובמרחק 30 ס"מ לפחות מפתח קיים בקיר.

גובה ומרחקים - בכל מקרה תבלוט הארובה 1 מ' מעל למפגש עם הגג. הארובה תותקן כלהלן:

- אם המרחק בין הארובה לבין קו המפגש המוגבה או בין הארובה לבין הקיר (המעקה) קטן מ- 3 מטר, תותקן הארובה כמתואר בצירור 1.

- אם המרחק בין הארובה לבין קו המפגש המוגבה או בין הארובה לבין הקיר

(המעקה) גדול מ- 3 מטר, תותקן הארובה כמתואר בצירור 2.

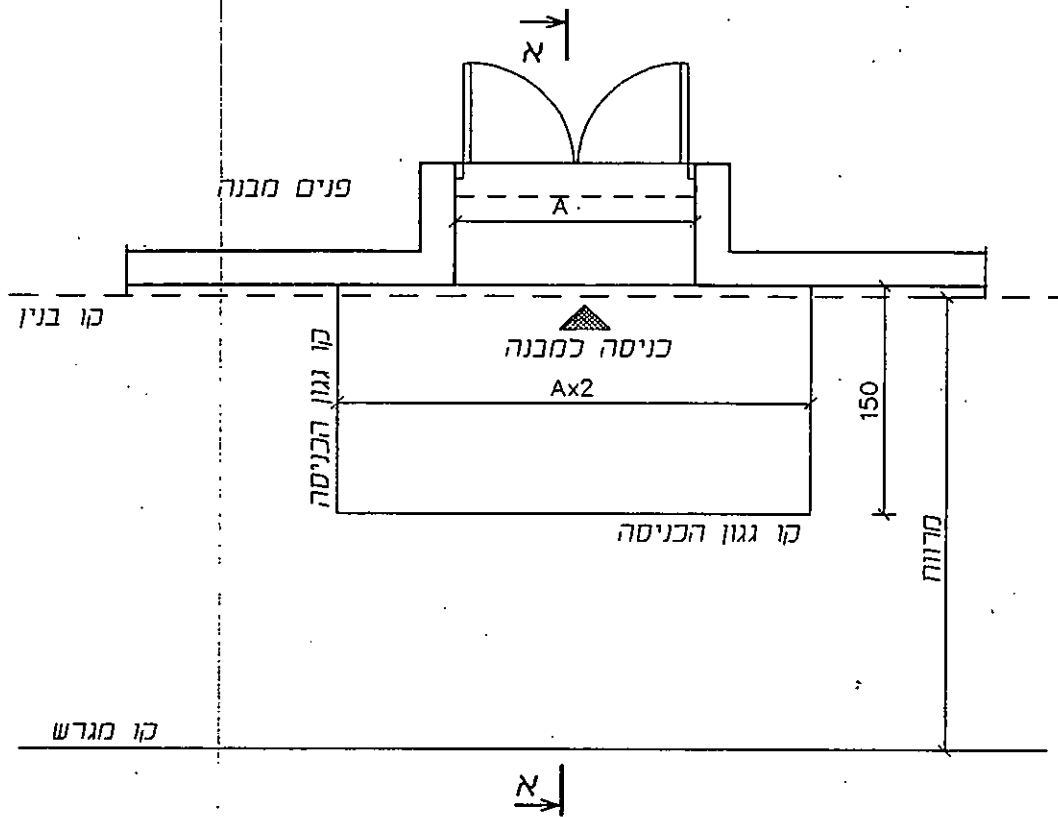
- גובה הארובה יהיה לפחות 1 מטר.
ארובת תנור ההסקה כחלק מהיתר הבניה תקבל אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
כל ההנחיות על פי לתקן ישראל.

שימושים מותרים

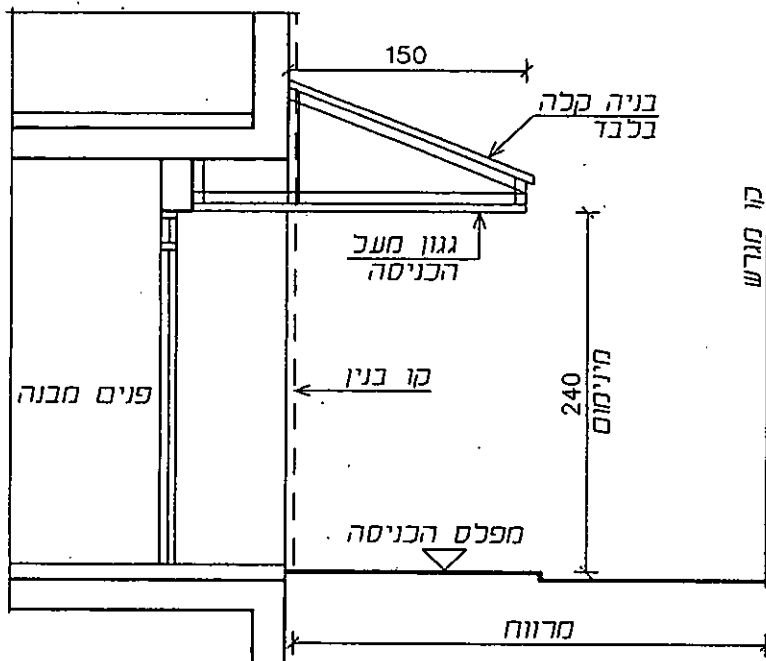
השימוש בתוספת הבניה יהיה למטרות מגורים ופעילות ביתית בלבד.

סור ה'	סור ד'	סור ג'	סור ב'			סור א'	מספר
			3	2	1		
גובה מינימלי ממדרכה או מפני הקרקע	מרחק אופקי מינימלי בין אבן שפת מדרכה לבין קצה הבליטה	אורך הבליטה ביחס לרוחב מדרכה	אורך הבליטה מקו בניין קדמי שהוא קו רחוב	אורך הבליטה מקו בניין קדמי שאינגו קו רחוב	אורך הבליטה מקו בניין צדי או אחורי	סוג בליטה	
במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים
2.40	-	-	-	0.60	0.60	כרכוב, גג, ארגו רוח, מזחילה, גבלית.	1
2.40	-	-	-	1.20	0	מרפסת- אם אין כוונה אחרת משתמעת בתכנית	2
2.40 ממדרכה בלבד	-	-	0.30	0.30	0.30	סף, אומנה, דבוקה, כותרת, סורג, חלון, ברי-סול, ארגו מיזוג אויר מערכת טיהור אויר, סוכך מקופל	3
2.40	-	-	-	-	1.50	סוכך, גגון בולט מעל כניסה למבנה או חלק ממבנה	4
-	-	-	0	עד קו הרחוב	עד גבול המגרש	שער נפתח לרבות דלת (במצב פתוח)	5
2.40 ממדרכה בלבד	0.60	-	ללא הגבלה	ללא הגבלה	עד גבול המגרש	כנפי חלון או תריס	6
-	-	-	0.20	0.20	0.20	מרוז אנכי או זרבובית	7

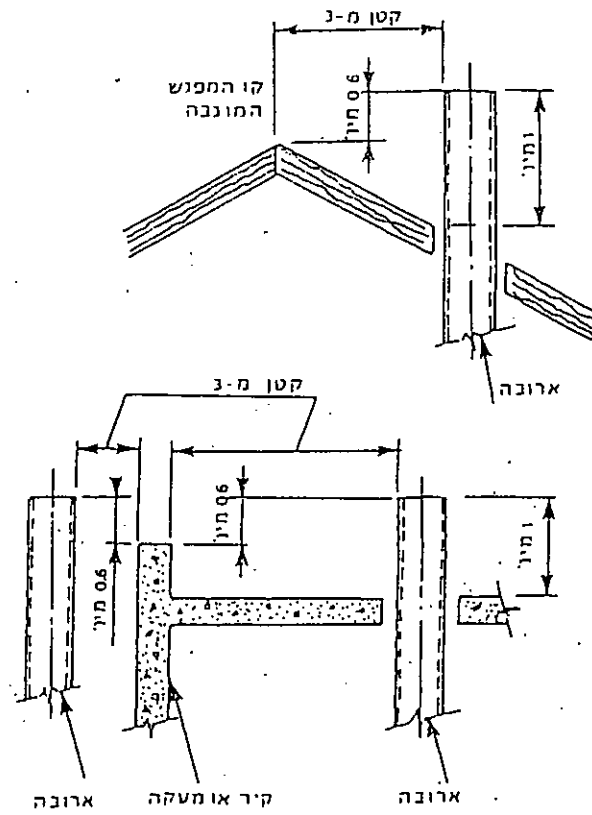
תרשים הסבר לתכנית
גגון הכניסה



תכנית גגון הכניסה (כדוגמה)
ק מ 1:50

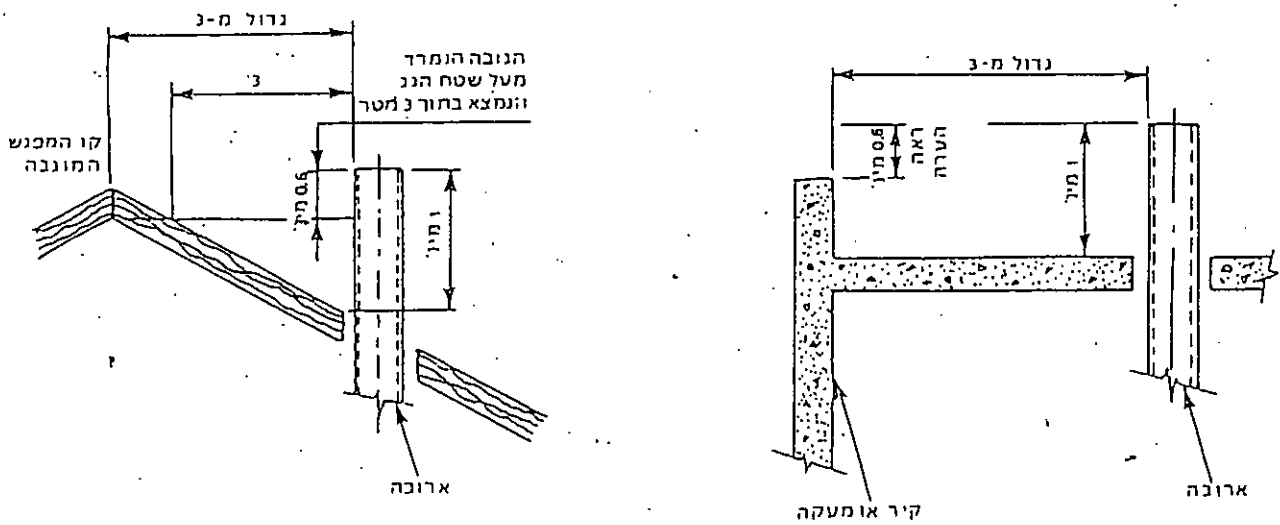


חתך א-א
ק מ 1:50



ציור 1 - קביעת גובהה של הארובה (המידות במטרים) כאשר

המרחק בין הארובה לבין קו המפגש המוגבה או בין הארובה לבין הקיר קטן מ-3 מטר



הערה: אין דרישה לגבי גובהה של הארובה מעל קיר או מעל המעקה, כאשר המרחק בין הארובה לבין הקיר או בין הארובה לבין המעקה גדול מ-3 מטר.

ציור 2 - קביעת גובהה של הארובה (המידות במטרים), כאשר

המרחק בין הארובה לבין קו המפגש המוגבה או בין הארובה לבין הקיר גדול מ-3 מטר

חתימות והצהרת המתכנן

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בנספח הבנוי ובתרשימים זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו, כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לנספח הבינוי הנוכחי.

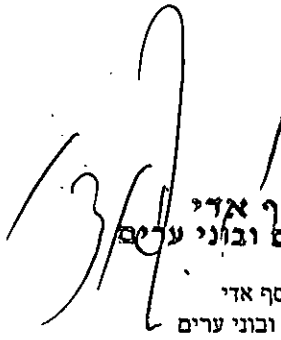
עורך התכנית \ המתכנן:

אדריכל: יוסף אדי

מספר רשיון: 22579

כתובת: רח' סולד 31 רמה"ש

טלפקס: 5404961 – 03


יוסף אדי
אדריכלים ובוני ערים

יוסף אדי
אדריכלים ובוני ערים

חתימת מגיש התכנית
הוועדה

תאריך: 28.11.05
30.09.07

צו בדבר הוק התכנון ערים, כפרים ובניינים (פ.ת.ח.ד.ר.מ.ה.) מס' 18, ונכנסים ל... 1.

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה
תכנית מס' 20550067
בישיבתה מס' 2105 מיום 28/6/05
החליטה: *אין להק*

חתימה בעל הקרקע
חתימה ל...
חתימה מועצה מקומית
חתימה מנשה

חשדא/ אליעזר
ראש המועצה המקומית
חתימת המנשה

תוקף

הפקדה