

7000302

איזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
אלפי מנשה

תכנית מפורטת מס' 115 / 13
אלפי מנשה

התכנית מהווה שינוי
לתכנית מפורטת מס' 115/1/1
לתכנית מפורטת מס' 115/3/ב
ולתכנית מתאר איזורית S / 15

בעל הקרקע : חברת אשרון קרני שומרון בע"מ
זום התכנית : המועצה המקומית אלפי מנשה
מגיש התכנית : חברת אשרון קרני שומרון בע"מ
עורך התכנית : ש.ש. אדריכלים בע"מ
שמואל שקד - דניאל שקד ; אדריכלים ומתכנני ערים
רח' פינסקר 10 תל אביב 63 323 טל' 5253450-03

תאריך עדכון : 8 בדצמבר 1999
כט' כסלו תש"ס

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון מועצת התכנון העליונה المجلس الأعلى للتخطيط مجلس التخطيط الأعلى	
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971 لم يعلو للمجلس الأعلى للتخطيط المجلس الأعلى للتخطيط رقم 1814 1971-1972	
נכח	115/13
מרחב תכנון מקומי	אלפי מנשה
תכנית	מס' 115/13
ועדת המושתנה ל בניית מס' 14/9 בתאריך 24/10/99	
מנכ"ל מועצת התכנון העליונה מנכ"ל מועצת התכנון המקומית	
מנכ"ל מועצת התכנון העליונה	מנכ"ל מועצת התכנון המקומית
מנכ"ל מועצת התכנון העליונה	מנכ"ל מועצת התכנון המקומית

3	.....	פרק א' - התכנית
4	.....	פרק ב' - הגדרות
4	.....	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בתכנית
5	.....	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
6	.....	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
7	.....	פרק ו' - פיתוח ונטיעות
8	.....	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים
8	.....	פרק ז' - שונות
9	.....	פרק ז' - חתימות

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 115/13 אלפי מנשה .
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת 115/1/1, לתכנית מפורטת מס' כ/3/115 ולתכנית מתאר איזורית S / 15 .
2. מקום התכנית:
אלפי מנשה - בדרום שכונת "כפיר יוסף"
קורדינטות - אורך: 512025 - 151750
רוחב: 175375 - 175550
באדמות כפר עזון גוש פייסקאלי מס' II
בחלק ממעוקות: ח'לת אל גילן, דיהר אל מנצף, קרנת א קעדה,
וד א לבנוי, עמר אבו חולה, קרנת אל מגרה .
3. מסמכי התכנית :
(א) תקנון הכולל 9 עמודי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
(ב) תשריט בקנ"מ 1:1,250
4. גבול תכנית:
כמותחם בקו כחול.
5. שטח התכנית:
29.86 דונם.
6. יזום התכנית:
המועצה המקומית אלפי מנשה .
7. בעלי הזכויות בקרקע:
חברת אשרון קרני שומרון בע"מ
8. מגישי התכנית:
חברת אשרון קרני שומרון בע"מ
9. מבצעי התכנית : חברת אשרון קרני שומרון בע"מ .
10. עורך התכנית:
ש.ש. אדריכלים בע"מ
שמואל שקד - דניאל שקד, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' פינסקר 10 תל אביב 323 63 טל' 03- 5253450 פקס' 03-5253449
11. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעוד משטח חקלאי לאיזור מגורים ולדרכים משולבות.
 - ב. שינוי יעוד מ שצ"פ לדרך משולבת .
 - ג. תכנון השטח הכלול בתכנית לשם פיתוח והקמת שכונת מגורים.
 - ד. קביעת ייעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ה. התווית מערכת דרכים משולבות, קביעת רוחבי הדרכים וכן קביעת הוראות בדבר חניה.
 - ו. חלוקה למגרשים וקביעת זכויות הבניה בכל מגרש : מס' יחידות דיור, שטח הבניה המותר, מספר קומות וכן הוראות ומגבלות בניה באיזור המיועד למגורים.
 - ז. קביעת הנחיות ותנאים בדבר אופן פיתוח השכונה .

פרק ב' - הגדרות.

1. התכנית - תכנית מפורטת מס' 115/13, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 115/1/1, לתכנית מפורטת מס' 115/3/3 ולתכנית מתאר איזורית S / 15.
2. הועדה - הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה אלפי מנשה, להלן - הועדה.
3. המהנדס - מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לצייין את אופי השימוש המותר בקרקעות הכלולות בתכנית.
5. החוק - חוק לתכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
6. תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מנוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. שטח הבניה המירבי המותר לבניה - כפי שנקבע בתכנית. שטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל השטחים המקורים כולל שטח חלל גג בגובה העולה על 1.80 מ'. שטח זה אינו כולל שטחן של מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואינו כולל את שטח המרתף בשטח המירבי המותר לפי תכנית זו וחלק משטח הממ"ד כפי שנקבע בתכנית זו, אך כולל כל חלק אחר.
8. מרתף - קומה בבסיס הבניין שכולה או רובה נמצאת מתחת לפני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ובגובה שלא יעלה על 2.50 מ' נמדד אנכית מרצפתה לרצפת הקומה שמעליה, ובתנאי שלא תכלוט יותר מ- 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים ושטחה לא יעלה על השטח המותר לפי תכנית זו.
9. קומת המרתף לא תבוא במנין הקומות המותר ולא תחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליה.
9. קווי בנין - קו לאורך החזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט מבנה או חלק ממנו אלא אם צויין אחרת בתכנית.
10. קומה - חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו נמדד ממפלס רצפה למפלס רצפה שמעליה.
11. מפלס קובע - מפלס שיקבע ויוגדר בתכנית פיתוח ובנינוי כמפלס הקומה הנמוכה של המבנה המיועדת לשימוש העיקרי.
12. גובה מירבי המותר לבניה - הוא הגובה הנמדד אנכית מהמפלס הקובע ועד הקצה העליון של מעקה הגג העליון בגג שטוח או עד הרכס העליון של הגג בגג משופע.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

טבלת יעודי שטחים

יעוד האיזור	צבע בתשריט	שטח בדונם	אחוז מהשטח הכללי	סה"כ מגרשים
איזור מגורים א'	כתום	20.970	70.23 %	51 יח"ד
דרך משולבת	קווים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק	6.170	20.66 %	
דרך קיימת	אוקר	1.810	6.06 %	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.910	3.05 %	
		29.860	100.00 %	

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה .

1 . איזור המיועד למגורים:

א . איזור מגורים א' - איזור זה מיועד לכניית בתים חד משפחתיים בכל אחד מהמגרשים, כגובה מירבי של שתי קומות.

- קו בניין קדמי (לאורך חזית המשיקה לדרך) 5.0 מ'
- קו בניין אחורי 5.0 מ'
- קו בניין צדדי (בבניה של בית בודד) 3.5 מ'
- * - קו בניין צדדי (בכניית 2 בתים בקיר משותף) .. 0.0 מ'; 4.5 מ'
- גובה בניה מותר עם גג רעפים 8.5 מ'
- גובה בניה מותר עם גג שטוח כולל מעקה גג 7.5 מ'

* תותר בנית שני בתים בשני מגרשים סמוכים בקו בניה צדדי 0.0 מ' בקיר משותף וזאת בהסכמת בעלי הזכות כמגרשים הנ"ל ובתנאי של תכנון משותף והיתר בניה בו זמני. במקרה זה קו הבניה הצדדי יהיה 4.5 מ' .

שטח בניה מותר - שטח מגרש מינימלי יהיה 400 מ"ר .
 ככל מגרש מותר לבנות יח"ד אחת בשטח מירבי של 200 מ"ר
 ובתכנית מירבית של 120 מ"ר .
 שטח הבניה כולל את כל חלקי הבניה, למעט מרתף בשטח מירבי של 50 מ"ר ליח"ד, ממ"ד עד 7 מ"ר וקרובי קל לחניה בשטח מירבי של 26 מ"ר .

ב . טבלת ריכוז זכויות והוראות בניה עקריות :

יעוד	שטח מגרש מיזערי (במ"ר)	מס' יח"ד	שטח בניה מירבי (במ"ר)	שטח מרתף מירבי (במ"ר)	שטח ממ"ד	קו בניין			גובה מירבי
						קד'	אח'	צד'	
איזור מגורים א'	400	1	200	50	7	5	5	3.5	7.5 - 8.5
						5	5	(4.5 0)*	2 קומות**

* במקרה של בנית שני בתים בקיר משותף .
 ** לא כולל קומת מרתף ועליית גג בגובה העולה על 1.80 מ' .

ג . הוראות הנחיות והגבלות בניה באיזור מגורים א' .

1 . גגות -

- (א) תהיה חובה לבנות גגות משופעים. תותר בנית גגות שטוחים כשילוב עם גגות משופעים בשיעור של כ 50% משטח הגגות.
- (ב) גגות משופעים יהיו מחופים ברעפים בשיפוע של 30 מעלות. גובה רכס הגג לא יעלה על גובה הבניין המותר - הכל כמסומן בחתכים העקרוניים בתכנית הבינוי.
- (ג) גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מחופים בחומרים עמידים, כגון: אבן נחל, חצץ או יריעות מצופות אגרגטים בני-קיימה . לא תותר הלכנת הגג בצביעה.
- (ד) מתקנים על הגגות - חדרי יציאה לגגות, מערכות מים, קולטי שמש וכד':
 - בגגות משופעים ישולבו כל המתקנים כחלל הגג.
 - בגגות שטוחים ינתן פתרון אדריכלי לשילובם של המתקנים בבנין . קולטי השמש יהיו מסוג צללית נמוכה.
- (ה) חדרי יציאה לגגות - יותרו חדרי יציאה לגגות מעל פני הגג . שטחם כלול בשטחי הבניה המותרים וגובה גג החדר לא יעלה על גובה הבנין המותר.

(ו) מרפסת גג - מותר לבנות גגות כמרפסת גג מרוצפות אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קירות הבניין. במרפסות הגג שאינן מקורות, ישולבו אדניות לצמחיה ותותר בניית פרגולה מעץ על-פי פרטים מנחים בתכנית הבינוי.

2. חומרי הבניה - הבניינים יבנו מקירות בציפוי טיח אקרילי חלק עץ או אבן. ניתן לשלב אלמנטים אדריכליים מבטון וציפוי שונה בחלקי בניין. פרטים של אלמנטים אלה יאושרו ע"י הועדה.

3. חניה -
(א) החניות תמוקמנה בתחום המגרשים על פי המסומן בתכנית הפיתוח והבינוי. חניות נוספות לאורחים תמוקמנה בתחום הדרכים המשולבות.
(ב) תותר בנית מבנה חניה קל מקורה מחוץ לתחום קוי הבניה בקו בנין 0.0 לרחוב ו/או לצדדים בשטח מירבי של 26 מ"ר על פי מיקום וצורה שיקבעו בתכנית הבינוי ולפי פרטים טיפוסיים מאושרים.
(ג) מבנה החניה במקרה זה יהיה מפולש ויבנה מקונסטרוקציה עץ או מתכת, הקרוי יהיה מרעפים או פח והגובה המירבי של המבנה יהיה 2.5 מ'.
(ד) מספר מקומות חניה נדרשים:
באיזורי מגורים א' יהיו 2 מקומות ליח"ד בתחום כל מגרש ועוד 30% חניות בתחום הדרכים המשולבות - לאורחים.

4. זיקת הנאה - זכות מעבר - תינתן זכות מעבר וגישה לביצוע, לטיפול ואחזקה לשירותים כגון: מיס, כיוב, תקשורת, קני חשמל ומערכות ניקוז אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

5. מיקלוט - חובת מיקלוט בכל מבנה תהיה על-פי תקנות הג"א. לא ינתנו היתרי בניה לבניין אלא בהתאם לדרישות ואישור הרשות המוסמכת.
7 מ"ר משטח הממ"ד לא יחושבו כחלק מהשטח המירבי המותר לבניה.

2. דרכים:

א. דרך קיימת או מאושרת - הינם השטחים הצבועים בתשריט בצבע אוקר.

ב. דרך משולבת - הינם השטחים הצבועים קווים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק.

הדרכים המשולבות מיועדות להולכי רגל ולתנועת כלי רכב וחניה. הדרכים המשולבות יכללו מיסעות, משטחי חניה, גינון וכל מערכות התשתית.
תווי הדרכים המשולבות ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט ויפותחו בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי (ראה להלן).

3. שטח ציבורי פתוח : - הוא השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק.

שטח זה מיועד לגינון, מתקני משחקים, מעברים ציבוריים להולכי רגל מעבר מערכות תשתית. כמו כן מותרת הקמת מתקנים ציבוריים כגון חדרי טרנספורמציה, ומבנים טכניים אחרים לצרכי תשתית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכנית פיתוח ובינוי:

על-מנת להבטיח תכנון לביצוע נאות לכל השימושים תוכנה על כסיס תכנית זו מאושרת כחוק, תכניות פיתוח ובינוי וכן תכניות למערכות תשתית ותכנית תאום מערכות בתחום גבולות התכנית ע"י חברת "אשרון" כתנאי להוצאת היתרי בניה.
תכנית הפיתוח והבינוי ותכנית תאום המערכות תאושרנה ע"י הועדה.

2 . קביעת מפלס קובע :

בתכנית הבינוי והפיתוח יסומן בכל מגרש , בין היתר , מפלס קובע אשר ממנו יש לחשב את גובה הבנין .
המפלס יקבע לאחר שקלול כל נתוני המגרש כגון מפלס פני המדרכה הסמוכה למגרש , מפלס החניה בתחום המגרש ומפלס הקרקע הטבעית .

במגרשים משופעים יקבעו 2 מפלסים קובעים לכל מבנה על מנת לאפשר בניה מדורגת . במקרה זה יש לבנות על פי שני המפלסים כאשר אורך האגף במפלס הנמוך לא יפחת מ 4.0 מ' בניצב לקו הבנין הקדמי או האחורי בהתאמה .

במקרה זה תותר חפיפה של שני חלקי המבנה באיזור גרם המדרגות וחפיפה זאת לא תחושב במנין הקומות , הכל המסומן בחתך העירוני בתשריט .

3 . תכנית חלוקה :

ככל שטח התכנית תוגש על פי תכנית זו תכנית חלוקה על בסיס מדידה . בתכנית החלוקה תותף סטייה עד 5% מהקישום בטבלאות בתשריט . התכנית תוכן ע"י חקרת "אשרון" .

4 . תעודת גמר ואישורים :

תנאי חיבור המבנה לתשתית יהיה אישור בכתב של מהנדס הועדה המאשר שהמבנה נבנה על פי היתר בניה ועל פי תנאי התכנית המפורטת .

פרק ו' - פיתוח ונטיעות .

1 . פיתוח החצר :

- א . חניה ושביל הכניסה : מיקום החניות ומיקום שביל הכניסה לכל מגרש יהיו כמסומן בתכנית פיתוח ובינוי .
ריצוף החניה ושביל הכניסה יהיו מאבן משתלבת או אבן .
- ב . חזית קדמית של המגרש : על רוכש המגרש לבנות קיר / גדר בהתאם לפרטים בתכנית הפיתוח והבינוי .
- ג . תוכה לטעת עץ אחד לפחות בעובי "3 לכל יח"ד בתחום קו בנין קדמי .
סוג העץ יהיה מרשימת העצים במח' ההנדסה של המועצה המקומית .

2 . קירות תומכים בתחום המגרשים ובין המגרשים :

- א . חובת בנית הקיר התומך על בעל המגרש אשר הפר את הקרקע הטיבעית .
- ב . הקירות יבנו בתחום המגרשים .
קירות בין מגרשים יכולים להבנות במשותף רק בהסכמת השכנים כאשר מרכזם בגבול בין המגרשים .
- ג . הקירות יבנו מאבן לקט, אבן גזיל או מסלעה . יש לקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה לבנית הקירות .

3 . פיתוח הדרכים המשולבות :

- א . הדרכים המשולבות יבנו בהתאם לתכנית הפיתוח והבינוי .
- ב . הדרכים המשולבות יבנו מאבן משתלבת .
- ג . בתחום הדרכים המשולבות יבנו ערוגות לגינון ונטיעות .
תכנית הגינון והנטיעות תתואמנוק עם תכניות מערכות התשתית .

פרק ז' - תשתיות, ניקוז תיעול ואספקת מים .

1 . תשתיות :

- א. מערכות התשתית במקרקעין, נשוא תכנית זו, יבוצעו ע"י חב' אשרון עד ראש כל מגרש בלבד באישור הועדה .
כל מערכת תשתית תמסר למועצה המקומית מיד עם גמר ביצועה וליזם לא תהיה כל אחריות למערכת לאחר המסירה.
רשתות החשמל התקשורת וטלויזיה תהינה תת קרקעיות.
- ב. במסגרת תכניות פיתוח ובינוי ינתן פתרון למערכות הביוב וסילוק האשפה וינתן פתרון להצבת מכולות האשפה באופן שלא יגרמו הפרעות לתעבורה.

פרק ח' - שונות .

1 . בקשה להיתר בניה :

- א . בקשה להיתר בניה תכלול את המסמכים הבאים :
 - 1 . תכנית מדידה מעודכנת ל 6 חודשים לפחות בקנ"מ 1:250 של המגרש ותרשים מגרש.
 - 2 . תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 של המגרש .
תכנית הפיתוח תכלול את כל המפלסים הסופיים של הקומות ושל החצרות , סימון ריצופים ערוגות ונטיעות , אופן ניקוז המגרש כולל סימון יציאות צינורות מי הגשם מהבנין , גובה קירות וגדרות מוצעות , פריסת קירות הפיתוח של המגרש ופרטי בנין של הקירות והגדרות .
בתכנית הפיתוח ינתן פתרון למערכת הגז ודלק להסקה .
תכנית הפיתוח תהיה מתואמת עם תכניות בניה קיימות ו/או מתוכננות במגרשים שכנים במידה והוחל בבניהם .
 - 3 . תכנית סניטרית .
 - 4 . תכניות כל הקומות , חתכים להבנת כל חלקי המבנה , חזיתות כולל ציון חמרי גמר ופרטי בניה מיוחדים במידה וידרש ע"י הועדה .
 - 5 . חישוב שטחי הכניה המוצעים .
 - 6 . אישור הממ"ד ע"י הרשות המוסמכת .
 - 7 . כל מסמך נוסף שידרש ע"י מהנדס הועדה להבנת המבנה המוצע והתאמתו לסביבה .

2 . רישום הדרכים, השטחים הציבוריים וזיקת הנאה :

- א. כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים ודרכים משולבות מיועדים להפקעה וירשמו על שם המועצה המקומית אלפי מנשה ללא תמורה, במסגרת ביצוע החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין .
- ב. זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר כלי רכב בהתאם למצוין בתכנית יירשמו בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום המגרשים .

חתימת יוזם התכנית התוכנית : _____

אשרון
(קרני שומרון) בע"מ

חתימת בעלי זכות בקרקע :

אשרון
(קרני שומרון) בע"מ

חתימת מגישי התכנית :

ש.ש. אדרכלים בע"מ

שמואל שקד דניאל שקד, אדרכלים ומתכנני ערים
רח' פינסקר 10 תל-אביב (טל' 52534504 פקס 5253449)

חתימת עורך התכנית :

הצהרת עורך התכנית :

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאיזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו .
כמוכן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי .

תאריך 12.12.99 שם אילן הרט תפקיד אילן הרט

חתימת מועצת תכנון עליונה :

חתימת הועדה :