

7033306

takanon\_15-8-10-new1

מרחב תכנון מקומי  
אלפי מנשה

**אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה**

## תכנית מפורטת מס' 115/8/10 שינויי לתוכניות מפורטות מס' 115/8 ו-1/8/115

תאריך עדכון אחרון: 4 נובמבר 2009

**תוכן העניינים:**

עמוד 3	נתוני התכננית	פרק א'
עמוד 4	הגדירות	פרק ב'
עמוד 5	טבלת ייעודי קרקע ושתחים	פרק ג'
עמוד 5	תכליות והוראות בניין	פרק ד'
עמוד 7	תנאים לביצוע התכננית	פרק ה'
עמוד 8		חתימות

**פרק א' - נתוני התכנית:**

תכנית מפורטת 115/8-115/1 - אלפי מנשה - גבעת טל, המהוות שינוי לתוכנית מפורטת מס' 115/8-1-115/1.

כמפורט בקו כחול בתשריט.

**1. שם התכנית:**

גוש פיסකאלי מס' 2 מעוקה וד' עסלה, אדמות כפר עזון

קווארדינטות: מזרחיות: 202000-10-201710 צפוןיות: 674675-674900

**2. גבול התכנית:**

**3. מקום:**

8 דפי חוראות התכנית (תקנון)  
תשritis בקנ"מ 1:500  
נספח בינוי מראה בקנ"מ 1:500

(מחיב מבחנות טידורי תנועה וחניה, דירוג המפלסים במרקשים לפי  
חחותכים וחוראות בניה בתקנון התכנית.)

**4. מסמכי התכנית:**

17.821 דונם.

**5. שטח התכנית:**

המועדצת חיקויות אלפי מנשה  
כתובת: רח' הגלבוע 116, אלפי מנשה 44851  
טלפון: 09-7925262 פקס: 09-7925111

**6. יוזם התכנית:**

משרד הבינוי והשיכון - מחו"ז "המרכז"  
כתובתו: רח' מנחים בגין 125 תל אביב  
טלפון: 03-7632710 פקס: 03-7632712

**7. מגיש התכנית:**

אדראיל ישראל ברלב  
כתובתו: רח' המלכים 42 רמת השרון  
טלפון: 03-5493203 פקס: 03-5407994

**8. בעלי הקרקע:**

1. חלוקה חדשה למגרשים תוך שמירה על סך כל זכויות הבניה.
2. חוראות לפיתוח חטחה.
3. קביעת תכליות וחוראות בגין למסחר
4. קביעת תכליות וחוראות בגין למבנה ומוסדות ציבור.
5. קביעת תכליות וחוראות בגין ופיתוח לשצ'יף.
6. הגדרת איזור חניון וקבעת תכליות וחוראות בגין ופיתוח לו.
7. קביעת הוראות לתנאים מיוחדים ואופן ביצוע.

**מטרות התכנית:**

10. **יחס לתוכניות אחרות:** כל הוראות תוכניות 115/1-115/8 נשלחות בתוקף, למעט ההוראות שתכנית זו בא להשנותן. בכל מקרה של סתירה בין תוכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - "הגדרות"

תכנית מפורטת מס' 10/8/115 אלפי מנשה - על כל מסמוכה.

חוק תכנון ערים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

מפלסו של מעקה הגגعلיוון בבנייה עם גג שטוח או מפלסו של קו הרכס של גג הרעפים במבנה עם גג משופע, מעל גובה מפלס הבנייה כפי שייקבע לכל מגשר בתכנית יינוי.

4. חוiot קזmitה: חוות המגרש לדרך.

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד מפלס פנוי הרעפה התוחתונה למפלס פני הרעפה שמעליה.

"סיטה מותרת": בתכנית בגין לביצוע יותר סטיות מהתכנית המפורטת כרלהן:

להתוויות דרכיט: עד 1.0 מי מציר דרך המסומן בתכנית המפורטת על חשבון קוווי הבניין הקדמיים או האחוריים, בתנאי שלא יクトן שטח מגשר ביוטר מ- 5% משטח מיניימלי לפי הוראות התכנית ובתנאי שלא יפחתו שטחי ציבור מהכניסות הנדרש עפ"י תזריך תכנון להקצת קרקע לצרכי צבור.

6. "כינסה קבועה לבניין": מפלס 0.0± כפי שנקבע בנספח הבינוי המנחה.

7. "שטחי בניה": כל שטח מקורה לבניין למעט:

א. מקלטים ו/או איזוריים מוגנים לפי תקנות חנ"א.

ב. מרפסות שאינן מקורות.

ג. פרנולות שאינן מקורות (למעט צמחיה).

ד. מעברים מקורים עם זכות מעבר לציבור.

ה. שטחים בחלג רעפים שנובחס נטו 0.180 ס"מ ופחות.

ו. שטחים לביטחון ובתיות.

ז. שטחים למטרות תכניות ומתקני שירות, לאחסנה, לחניה, לממאות, לחדרי מדרגות וכי"ב.

ח. נמסחר בלבד – חצרות משק טירות ומקורות.

## **פרק ג' – טבלת יעודי קרקע ושתחים**

\* תוספות מותירות לשטח הבניה הינם עד 40% משטח הבניה. תוספות אלה ינתנו במידה ויתרשו ויושר ע"י הוועדה המיזוגת.

#### **פרק ד' – תכליות והוראות בינוי:**

- 1. מסחר:** השטח הצבוע בצבע אפור הוא שטח "אזור מסחר". באזורי זה תאפשר בניית מבנה מסחרי לכל סוגיו. תאפשר הקמת חצרות משק סגורות ומקורות. תאפשר חניה על או תחת קרקעית. שטחי החניה התת קרקעית לא יכללו בשטחי הבניה או בתוספות אליהם וקווי הבניין שלהם לכל גבולות המגרש יהיו 0 מ'.

**1.1. זכויות והוראות בנייה:** בניית חד/דו קומתי בגובה מירבי של 10 מ' מעל הכנסייה, כולל מבני עזר על הגנות- אם יש בהם צורך. סוג הגנות יאשר ע"י הוועדה המיוועדת. גובה קומה נטו עד 5.5 מ' מעל מפלס הכנסייה הקובעת לבניין, המאפשר בניית גליה על 40% מסך כל שטח הקומה, כולל בזכויות הבניה. בחזיות המשחרית הפונה לרוחב (דרך מס' 3) הרוחב תבנה קולונדה (מעבר עמודים מקורה) בכו בנין 0 ברוחב 4 מ' עם זכות מעבר לציבור. שטח הבניה המותר מפורט בטבלה בסעיף ג'.

#### 1.2. קווי בניין:

מסחר	קוי בניין קדמי	קוי בניין אחרי צדדי	קוי בניין צדדי
0 מ'	0 מ'	0 מ'	0 מ'

**1.3. חניה:** חניה בתחום המגרש ע"פ התקן ובהתאם לנפח תנועה וחניה מאושר ע"י מפע"ת.

**2. מבני ומוסדות ציבור:** השטח הצבוע חום הוא שטח "מבני ומוסדות ציבור".

בשטח זה תאפשר בניית:

- גני ילדים, מעונות יום, בתים כניסה ומקוואות ובינויים המשלבים שימושים אלה.
- בית ספר, מתנ"ס, מועדוני נוער

**2.1. זכויות והוראות בנייה:** תאפשר בניית מבנים דו קומתיים. גנות הבניינים יהיו שטוחים מרוצפים או מכוסים בשכבה חצץ. גובה מרבי של 10 מ' מעל הכנסייה הקובעת, כולל מבני עזר על הגנות- אם יש בהם צורך. שטח הבניה המותר מפורט בטבלה בסעיף ד'.

#### 2.2. קווי בניין:

מבני ומוסדות ציבור	קוי בניין 踽די	קוי בניין אחרי צדדי	קוי בניין 踽די	קוי בניין צדדי
502	5 מ'	5 מ'	5 מ'	0 מ'
503	5 מ'	5 מ'	5 מ'	3 מ'
501	5 מ'	5 מ'	5 מ'	3 מ'

**2.3. חניה:** חניה בתחום המגרש המיועד לחניון ובסביבה שבზית המגרשים ע"פ התקן ובהתאם לנפח תנועה וחניה מאושר ע"י מפע"ת.

**2.4. בניין:** הבניין במגרש 501 יוגש לאישור הוועדה המיוועדת טרם הוצאות היתר בנייה.

**3. שטח ציבורי פתוח:** השטח הצבוע בירוק הנה שטח ציבורי פתוח ומוגדרים עליו התקליות הבאות:

- \* מעברי תשתיות (קווי חשמל, טלפון, מים, ביוב וכו'), כולל בניית חדרי טרנספורמציה, חדרי מאגד של בזק וכו'.
- \* ריצוף וסלילה ברחבות ושבילים.
- \* גינון ושתילה.

**4. חניון:** השטח הצבוע אדום משובץ הנה שטח חניון ומוגדרים עליו התקליות הבאות:

- \* חניה.
- \* חדרי טרנספורמציה.

**5. שביל:** השטח הצבוע בירוק-טורקי הנה שביל ומוגדרים עליו התקליות הבאות:

- \* מעברי תשתיות (קווי חשמל, טלפון, מים, ביוב וכו').
- \* ריצוף וסלילה ברחבות ושבילים.
- \* גינון ושתילה.
- \* חניה – בהתאם לנפח תנועה וחניה מאושר.

## פרק ה' - תנאים לביצוע התכנית

לא ניתן היתר בניה אלא אם יתמלאו התנאים הבאים :

1. **היתרי בניה:**
- 1.1 יובטח הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין הגוף המפתחים.
  - 1.2 תוגש תוכנית בניין ופיתוח של הבניין בק.מ. 250:1 התואמת את תוכנית "נספח בנייני" של איזור הפיתוח בו נמצא הבניין, כולל תוכנית נתיעות והשקייה.
  - 1.3 תוגש רשימת חומרי גמר לקירות חוץ, גגות וגדרות.
  - 1.4 לקירות חוץ יותר שימוש בחיפוי קשיח בלבד.
  - 1.5 תותר הקמת מערכת אנטנות מרכזית אחת בלבד לכל מבנה.
  - 1.6 קולטים ודודוי שמש של מערכות סולריות יוסתרו על ידי אלמנט שייבנה חלק אינטגרלי בבניין ועל רכיבי המערכת לא יופיע כתובת פרסום.
  - 1.7 צורת התקנת מערכות סולריות תהיה אחידה לכל הבניינים שבתחום.
  - 1.8 יוגש אישורי הג"א,;cבות חברות חשמל וכיו"ב וכן אישורים נוספים שהועודה תדריש בהתאם לסוג המבנה.
  - 1.9 סידור לנכים - בכל מבנה ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התקנון והבנייה התשכ"ה 1965 על כל תיקוניו.
  - 1.10 היתר בניה לא ניתן אלא לאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים המלווים את המבנה ומאפשרים את תיפקודו, לשבעות רצונה של הוועדה.

### 2. מרכיבי תכנית לביקשת היתר:

- הادرיכל יגיש לאישור הוועדה את התכניות הבאות :
- 2.1 תוכנית קומות, חתכים וחיזיות בק.מ. 100:1 כולל תוכנית גגות עם פירוט הפרטון האדריכלי לשימוש במערכת אנרגיה סולרית ופרטון למיוקם מעבי מגנים.
  - 2.2 תוכנית פיתוח בק.מ. 100:1 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות (כולל פריסות בקווים המגרש עם סימנו קווי קרקע. טבעיים ומטוכנים), קירות תומכים (כולל חתך), שבילים וצמחייה, מקום חניה, מיקום מתקני אשפה, גז חשמל, מים וכי"ב וכן פתרון לשימור מי נגר עילי וניקוז המגרש. התכנית תכלול קווי גובה מותכניםים כל 0.25 מ'.
  - 2.3 תוכנית נספח סניטרי החתום על ידי מתכנן מורשה.

### 3. פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטונית

עיצוב צורותם ומרקם החיצוני של בניינים יעשה לשבעות רצון מהנדס הוועדה המוחזת.  
הועדה רשאית להכליל בכל היתר בניה תנאים לגבי המראה החיצוני של הבניין כגון ציפוי גג, צורת המרפסות, סוג וגוון אבן וציפויים אחרים וכו'.  
הועדה תהיה מוסמכת לפיקוח מלא על אופן הבניה של כל בניין או על שינויים בכל בניין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בניין זה.

### 4. גדרות

כל הגדרות בתחום התכנית ייבנו אבן או כפי שייאושרו על ידי מהנדס הוועדה המוחזת אףו מנסה. כדי להגיע לידי מראה אחיד יהיו מבנים וגובהם כפפים לאישור מהנדס המועצה.

5. חתימות:הצהרת עורך הבקשה:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים וمتאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו, כמפורט  
VIDAATI UDCHNIOT CHISUB HESTHIM BIHISHT L'TASHRIT HAOFKI.

אדראיל ברלב

תאריך

בעלי הקרקע:

המונה על הרוכש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

מגיש התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מנהל הפניות	
צ'ו בדבר חוק ובגנון עירית, כפרים ובינויים (יהודה ושומרון) נס' 10, דע, 5.5.1971	
התוכנית הפניות לבניון ובניה א' נס' מושת ובנכונות נס' 2008/23	
27/11/08	1108 מיום
בישיבת א' מס' 1108 מיום 27/11/08	
המחליטה 1108 מיום 27/11/08	
המועצה המקומית "אלפי מנשה"	
אלפי מנשה מחננס מועצה מקומית אלפי מנשה	

יום התוכנית:עורך הבקשה:

אדראיל ישראל ברלב

המודד:

A. פנקס ובני מודדים מוסמכים בע"מ