

7090358

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
אלפי מנשה

איזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

ההמנחל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
البلدية العليا لقطاع الضفة الغربية
مجلس التخطيط الاعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב-1971
أمر بفتح ملف تقسيم المدن والقرى والبلدات
لضفة الغربية (ت.م. 418) 1971-1972
10

מרחב תכנון מקומי אלפי מנשה
תכנית מספר 115/8/8

תאריך הגשת התוכנית: 5.6.2013
בתאריך 5.6.2013

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
על פי חוק התכנון והבניה

יו"ר מועצת התכנון העליונה/מנהל
מנהל חלשכה

תכנית מפורטת מספר 115/8/8

שינוי לתכנית מפורטת מספר 115/8
שינוי לתכנית מפורטת מספר 115/8/1

כתף נוף, אלפי מנשה - גבעת טל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנתוש ביהודה ושומרון
היזם: צ.מ.ח. המרמן בע"מ
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה
עורך התכנית: שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ, דרך הים 84 חיפה
טל. 04-8371844 פקס. 04-8378813

או בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב-1971

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה באלפי מנשה
תכנית מס' 201900.55
תאריך הגשת התוכנית: 5.06.2013 מיום

יו"ר מועצת התכנון העליונה/מנהל: אלפי מנשה
מנהל חלשכה: אלפי מנשה

תאריך עדכון אחרון: 27.06.2013

תוכן העניינים:

פרק א' – התכנית	2
פרק ב' – הגדרות	3
פרק ג' - טבלת שטחים	3
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	3
פרק ה' - חתימות והצהרת המתכנן	5

פרק א' - התכנית

- שם התכנית: תכנית מפורטת מספר_8/115/8 "כתף נוף, אלפי מנשה-גבעת טל", שינוי לתכנית מפורטת 115/8, שינוי לתכנית מפורטת 115/8/1.
- המקום: גוש פיסקאלי מס' 2.
חלק ממאוקעה: ואדי עסלה, באדמות כפר עזון.
- גבול התכנית: קואורדינטות אורך: 202101-202225
קואורדינטות רוחב: 674884-674955
- מסמכי התכנית: א - 11 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית"
ב - תשריט בקני"מ 1: 500
ג - נספח בינוי ופיתוח - מחייב במיפלסי כניסה, מפלס עליון, מיקום הבניינים, מספר קומות מקסימלי, מספר ומיקום חניות.
- שטח התכנית: 6,523.22 דונם.
- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.
- יזם התכנית: צ.מ.ח המרמן בע"מ.
- מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
- עורך התכנית: שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
- מטרת התכנית: שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים מיוחד.
איחוד מגרשים 406 ו 407 למגרש אחד מספר 4005.
שינוי בינוי וקביעת הוראות בניה.
קביעת הגדרה למפלס כניסה קובעת, שטח שרות.
הגדלת שטח מותר לבניה.
קביעת מספר קומות בבניין.
שינוי קו בנין אחורי מ 5 מ' ל 4 מ'
הגדלת מספר מקומות חניה מ 1.5 ל 1.8 לכל יחיד.
- כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכניות 115/8 ו- 115/8/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

כל ההגדרות המופיעות בתכניות העיקריות, כוחן יפה גם בתכנית זו, למעט המפורט להלן:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 115/8/8, "כתף נוף, אלפי מנשה - גבעת טל", שינוי לתכנית מפורטת 115/8, שינוי לתכנית מפורטת 115/8/1.

2. מפלס כניסה קובעת: מפלס הכניסה הראשית לבנין בכניסה לבנין ממפלס כביש הגישה העליון כמסומן בנספח בינוי כמפלס 0.00.

3. שטחי שירות: שטח מקורה בבנין הנועד למתן שרותים נלווים למטרה העיקרית כגון: חניה, מתקנים טכניים, ממ"דים, מדרגות, מבואות ומעברים, מרפסות לא מקורות (משטח מרוצף ע"ג קרקע לא יחשב כשטח), שטח למתקני אשפה בתוך הבנין, חדרי מכונות למעלית.

פרק ג' - טבלת שטחי בנייה

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	יעוד השטח
סה"כ (%)	שטח (מ"ר)	סה"כ (%)	שטח (מ"ר)		
100.00	6523.22	77.82	5077.00	כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
0.00	0.00	17.57	1146.22	פסים ירוק כתום	דרך משולבת
0.00	0.00	4.61	300.00	ירוק	שטח ציבורי פתוח
100.00	6523.22	100.00	6523.22		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. איזור מגורים מיוחד

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד "חומה".

- א. שטח זה מיועד לבניית בניינים מדורגים באופן חלקי בקומות עליונות. לכל בנין תהיה כניסה אחת עליונה כמסומן בנספח. גגות הבניינים יהיו שטוחים, ועליהם תותר הקמת מתקנים טכניים בלבד, לרבות: חדר מכונות מעלית, קולטי שמש, פתחי יציאה, צינורות אוורור, פתחי שחרור עשן וכד'.
 ב. סה"כ מספר יחידות הדיור המותר בתחום התכנית: 70 יחידות.
 ג. תותר בניית פרגולות בטון במרפסות.
 ד. תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות במפלסי הפיתוח השונים.

1.1 שטחי הבניה המותרים

- א. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות הוא 210% משטח המגרש המאושר (5,077 מ"ר).
 ב. שטח הבניה המותר למטרות שרות הוא 60% משטח המגרש המאושר.

1.2 קווי בנין ומרחק בין בניינים

- קו בנין קדמי - 5 מ'
 קו בנין צדדי - 3 מ'
 קו בנין אחורי - 4 מ'
 יותר סטיה נקודתית עד ל- 1.5 למרפסות בחזית האחורית
 מרחק מינימלי בין בניינים - 6 מ'

1.3 גובה בניה מירבי

- א. מספר הקומות המותר בבניינים לא יעלה על 6 קומות מעל מפלס כניסה קובעת ולא יותר מ- 10 בכל חתך בבנין. על הגג תותר הקמת חדר מכונות מעלית ו/או מבנה יציאה מחדר המדרגות בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר, שלא ייחשבו כקומה נוספת.
 ב. גובה הבנין כולל מעקה גג ומערכות לא יעלה על המסומן בנספח הבינוי.

1.4 חניה

- יוקצו מקומות חניה לפי מקדם של 1.5+0.3 חניות ליח"ד. פתרון החניה לפי המסומן בנספח הבינוי ומאושר ע"י מפע"ת. ביצוע החניות ע"פ המסומן בנספח בינוי תנאי לאיכלוס הבניינים.

1.5 מבני עזר

- לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם במרווחים, פרט לחדר אשפה ומערכות טכניות, שיתרו רק במקומות שמסומנים בנספח או יאושרו ע"י הועדה.

פרק ה' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

27.06.13

חתימת עורך התכנית:

27.6.13

צ.מ.ח. המדן בע"מ
ת.פ. 512531203

חתימת היזם:

חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר הזאת, כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

אדריכל דני בסנוסוף

שם ותפקיד

27.06.13

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה