

מתן תוקף

AIF 115/8/6

מרחב תכנון מקומי
אלפי מנשה

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

**תכנית מפורטת מס' 115/8/6
שינוי לתכניות מתאר מפורטות 115/8 ו-115/8/1**

ההגותל המזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

الأمانة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى

אזור בדידו חוק תכנון ערים, כפרים וקניינים
(תחוקה מס' 118, תשל"ב-1971)

لم يملك قديم قديم
لعمامة (1971) 1971-0727

נפח: 115/8/6
מס' תכנון: 115/8/6

תאריך: 18.1.12

החליטה לתת תוקף לתכנית המוכרת לעיל
ביום 18.1.12

מנחל הלשכה
השירות לתכנון ובניה

אזור מועצת
התכנון העליונה/מטה

משרד המרחב
משרד המרחב והתכנון

אלפי מנשה - שכונת גבעת טל

מתכנן: ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

תוכן הענינים:

3 עמוד	נתוני התכנית	-	פרק א'
4 עמוד	הגדרות	-	פרק ב'
5 עמוד	תכליות והוראות בינוי	-	פרק ג'
7 עמוד	טבלת יעודי מגרשים ומגבלות בנייה	-	פרק ד'
8 עמוד	תנאים מיוחדים ואופו ביצוע התכנית	-	פרק ה'
10 עמוד			חתימות

פרק א' - נתוני התכנית :

1. **שם התכנית :** תכנית מפורטת 115/8/6 - אלפי מנשה - גבעת טל, המהווה שינוי לתכניות מתאר מפורטות 115/8 ו-115/8/1
2. **גבול התכנית :** כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. **מקום :** גוש פיסקאלי מס' 2 חלק מחלקה ואד עסלה באדמות כפר עזון.
קואורדינטות : מזרחיות : 201410-202000
צפוניות : 674560-674730
4. **מסמכי התכנית :** 10 דפי הוראות התכנית (התקנון) תשריט בק.מ. 1:1250 נספח בינוי בק.מ. 1:1250 ו-1:500 – מנחה לנושאי צורת הבניינים, מיקומם ומפלסיהם ומחייב בכל פרט אחר. נספח חניה בק.מ. 1:500 – מנחה לנושאי תנועה וחניה.
5. **שטח התכנית :** 41.250 דונם.
6. **יזום התכנית :** המועצה המקומית אלפי מנשה כתובת : רח' הגלבוע 116, אלפי מנשה 44851 טלפון : 09-7925111 פקס : 09-7925262
7. **מגיש התכנית :** משרד הבינוי והשיכון - מחוז "המרכז" כתובתו : רח' מנחם בגין 125 תל אביב טלפון : 03-7632710 פקס : 03-7632712
8. **בעלי הקרקע :** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. **עורך התכנית :** אדריכל ישראל ברלב כתובתו : רח' המלכים 42 רמת השרון טלפון : 03-5493203 פקס : 03-5407994
10. **מטרות התכנית :**
 1. שינוי יעוד מגרשים מס' 014-001 מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' 2.
 2. שינוי יעוד מגרשים מס' 410,409 מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים א' 3.
 3. הגדרת מגרש שצ"פ 609
 4. קביעת הוראות לזיקת הנאה לצורך זכות מעבר לרכב וחניה במגרשי המגורים.
 5. שינוי הגדרות : גובה בניה, שטח מותר לבניה, מתכנן האתר, חזית קדמית, בניה בקיר משותף, הוראות לתכנית בינוי ביצוע.
 6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לאזורי המגורים.
 7. קביעת תכליות והוראות בינוי ופיתוח לשצ"פ.
 8. קביעת הוראות לתנאים מיוחדים ואופן ביצוע.
11. **יחס לתכניות אחרות :** כל הוראות תכניות 115/8 ו-115/8/1 נשארות בתוקף, למעט ההוראות

שתכנית זו באה לשנותן.

פרק ב' - "הגדרות":

1. **"התכנית"**: תכנית מפורטת מס' 115/8/6 אלפי מנשה - על כל מסמכיה.
2. **" החוק "**: חוק תכנון ערים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
3. **"גובה בניה"**: מפלסו של מעקה הגג העליון בבניה עם גג שטוח או מפלסו של קו הרכס של גג הרעפים בבניה עם גג משופע, מעל גובה מפלס הכניסה כפי שיקבע לכל מגרש בתכנית בינוי לבצוע. מעל מפלס זה ובניה עם גג שטוח בלבד יותרו רק התקנים ומסתורים עבור קולטים ודודי שמש. גובה מתקנים אלה יוגבל לכ- 10% מגובה הבניה המכסימלי אך לא יותר מ-1.50 מ'.
4. **"שטח מותר לבניה"**: כל שטח מקורה בבנין למעט:
 - א. ממ"דים בשטח מינימלי לפי תקנות הג"א.
 - ב. שטחים בחלל גג רעפים שגובהם נטו 1.80 מ' ופחות.
 - ג. חניות מקורות.
5. **"מתכנן האתר"**: מתכנן האתר ומלווה התכנון והבניה באתר, שייקבע ע"י "הועדה", ואחראי כלפיה בנושאים הבאים:
 - א. הכנת תכניות בינוי לביצוע.
 - ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, יועצי התשתיות, ותיאום ביניהם.
 - ג. בדיקת התאמת תכניות אדריכלות ותשתיות לתכניות בינוי ותכניות מפורטות מאושרות, וכן מעקב אחרי ביצוע.
6. **חזית "קדמית"**: חזית המגרש לדרך.
7. **"בניה בקיר משותף"**: בניית 2 יחידות דיור או בניינים צמודים על גבול צדדי משותף בין תת - מגרשים.
8. **"תכנית בינוי"**: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בק.מ. 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. **"כניסה קובעת לבנין"**: מפלס ± 0.00 כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח.

נוסע ג'אן

פרק ג' – תכליות והוראות בינוי :

1. אזור מגורים א' 2 : השטח הצבוע בצבע צהוב עם פסים חומים הוא שטח "אזור מגורים א' 2". באזור זה ייבנו מגורים בבניה מדורגת: יחידות דיור צמודות קרקע במפלס אחד ויחידות דיור דו-קומתיות מעל קומת קרקע – סה"כ עד 3 קומות לא כולל קומת מחסנים תחתונה, בהתאם לנספח הבינוי. על כל מגרש יוקם בית משותף אחד הכולל 4 יחידות דיור על פי המפורט בטבלת ייעודי מגרשים ומגבלות בנייה.

- 1.1 זכויות והוראות בניה: שטח בנייה מרבי מותר של 150 מ"ר לכל יחידת דיור בקומת קרקע ושטח בנייה מרבי מותר של 150 מ"ר לכל יחידת דיור מעל קומת קרקע בשתי קומות: קומת מגורים א' וקומת מגורים ב' (עליונה). שטח קומת מגורים עליונה לא יעלה על 60 מ"ר. בנוסף תותר בניית קומה חלקית מתחת לקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. הקומה מיועדת ל- 4 מחסנים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר כל אחד ואשר ישויכו לדירות בבנין. גובה פנימי של קומה זו לא יעלה על 2.60 מ', פני התקרה לא יהיו גבוהים מ- 1.2 מ' ממפלס המדרכה בכניסה לבנין כפי שיקבע בתכנית הבינוי ולפחות חזית אחת שלה תהיה תת-קרקעית לחלוטין. גובה בנין מרבי לא יעלה על 11.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין (מפלס ± 0.00). תותר בניית ארובות ובלבד שגובהן לא יעלה על 1.0 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בבנין. הארובה תצופה באותם חומרי גמר בהם יצופו חזיתות הבנין. גגות הבניינים יהיו גגות רעפים. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים אלא למתקנים טכניים בלבד.

1.2 קווי בנין :

אזור מגורים א' 2	קו בנין קדמי	קו בנין אחורי	קו בנין צדדי
	5 מ'	7 מ'	6 מ'

- 1.3 חנייה : יוקצו מקומות חנייה בתחום המגרשים ביחס 1:2 כמפורט בנספח הבינוי.

- 1.4 פרגולות :
- * תותר בניית פרגולות פתוחות בחצרות ובמרפסות בתנאים הבאים:
 - * פרגולות בחצר לא יבלטו יותר מ- 3 מ' מחזית הבנין ובמרפסות – לא יותר מ- 2 מ' מחזית הבנין באותה קומה.
 - * אורך הפרגולה לא יעלה על 60% מאורך חזית הבנין אליו צמודה הפרגולה.
 - * שטח הפרגולה לא יעלה על 75% משטח המרפסת.
 - * צורת הפרגולות תהיה אחידה לכל הבנינים במתחם.

- 1.5 מבני עזר : תותר בניית מבנה עזר כמחסן בשטח שלא יעלה על 5.0 מ"ר בקו בנין צדדי ואו אחורי 0.

- 1.6 גדרות : על פי תכנית בינוי לבצוע. תותר הקמת קירות תומכים ואו עיצוב מדרון במגרש 601 א' בסמוך לגבול עם המגרשים 001-014. עיצוב ופיתוח מדרון זה מותנה באישור מהנדס הועדה. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3.0 מ'. מעל גובה זה יבוצע דרוג כאשר רוחב מדרגה מינימלי 0.5 מ'.

2. אזור מגורים א' 3: השטח הצבוע בצבע צהוב עם פסים אדומים מהווה אזור מגורים א' 3. על כל אחד מהמגרשים (409, 410) באזור זה יוקם בית משותף אחד הכולל 22 יחיד ב-7 קומות מגורים לא כולל קומת כניסה, כמפורט בטבלת יעודי מגרשים ומגבלות בנייה. הקומה העליונה תהיה קומה חלקית אשר תבנה בנסיגה של 3.0 מ' לפחות מחזיתות הבנין.

2.1 זכויות והוראות בניה: שטח דירה ממוצע 125 מ"ר. בנוסף תותר בניית מחסנים בקומת הכניסה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יח' דיור וישויכו לדירות הבניין. תכנית מקסימלית לקומה – 25% משטח המגרש. בקומת הכניסה תותר בניית מחסני הדירות ושטחים לשימוש כלל דיירי הבנין אשר לא יחושבו בזכויות הבנייה, אך יחושבו לצרכי אגרות בניה בלבד, כגון לובי כניסה, חדר הסקה, מחסן לכלל דיירי הבנין. שטח קומה זו לא יעלה על שטח הקומה שמעליה. במגרש 409 תותר קומת חניה חלקית מתחת לקומת המגורים התחתונה. גובה בנין מרבי לא יעלה על 20.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין (מפלס ± 0.00), לא כולל חדר מכונות מעלית. גגות הבניינים יהיו שטחים מרוצפים או מכוסים באגרנט בהיר ולהם ייבנה מעקה בגובה שלא יעלה על 1.40 מ' מהריצוף, לצורך הסתרת מערכות קולטי שמש, אוורור וכד'. המעקה יבנה מחומר חזית הבניין.

2.2 קווי בניין:

אזור מגורים	קו בנין קדמי	קו בנין אחורי	קו בנין צדדי
אזור א' 3	5 מ'	5 מ'	5 מ'

2.3 חניה: יוקצו מקומות חניה ביחס 1:1.5 למספר הדירות ומיקומן יהיה בתחום המגרש. במגרש 410 החניה תהיה רב-מפלסית במבנה חניה. יותר קו בנין 0 קדמי ו/או צדי על פי תכנית הבינוי לביצוע. מבנה החניה יבנה יחד עם מבנה המגורים עפ"י היתר אחד וע"י אותו קבלן. במגרש 409 החניה תבנה בחלקה מתחת לבנין.

2.4 פיתוח המגרש: השטח שבחזית הבנין הקדמית מיועד לפיתוח מגרש חניה, רחבת כניסה וגינון. שטח המגרש יגונן ויפותח על ידי היזם הבונה ועל חשבוננו, על פי תכנית פיתוח שהיא חלק מתכנית הבינוי לביצוע, ויחזק על ידי הדיירים לאחר מכן. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד מבנה חניה.

3. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בירוק הנו שטח ציבורי פתוח ומותרים עליו התכליות הבאות:

- * מעברי תשתיות (קווי חשמל, טלפון, מים, ביוב וכו'), כולל בניית חדרי טרנספורמציה, חדרי מאגד של בזק וכו'.
- * ריצוף וסלילה להולכי רגל וסלילה לרכב לפי המסומן בנספח החנייה.
- * גינון ושתילה.
- * בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מתקני אצירת אשפה על פי תכנית בינוי לביצוע מאושרת.

פרק ד' - טבלת יעודי מגרשים ומגבלות בנייה

מספרי מגרשים	יעוד	סוג הבניה	מספר יחיד למגרש	מס' קומות מירבי	שטח המגרש (דונם)
001	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.003
002	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.002
003	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.000
004	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.000
005	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.000
006	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.000
007	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+ ק' מחסנים	1.000
008	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.001
009	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+ ק' מחסנים	1.000
010	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.000
011	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.000
012	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.000
013	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.000
014	מגורים א'2	מדורגים צמודי קרקע	4	+3 ק' מחסנים	1.000
14.006	סה"כ מגורים א' 2		56		
409	מגורים א'3	"מגדל"	22	+7 ק. כניסה *	2.501
410	מגורים א'3	"מגדל"	22	+7 ק. כניסה	3.485
5.986	סה"כ מגורים א' 3		44		
א601	שצ"פ		--	--	14.715
609	שצ"פ				1.910
620	שצ"פ		--	--	0.106
621	שצ"פ		--	--	0.078
622	שצ"פ		--	--	0.122
16.931	סה"כ שצ"פ				
701	שטח לתכנון בעתיד				4.327
4.327	סה"כ שטח לתכנון בעתיד				
41.250	סה"כ שטח התכנית				

* לא כולל קומת חניה חלקית במפלס מתחת לקומת הכניסה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. בינוי ופיתוח: הכנת תכניות בינוי ופיתוח לביצוע ואישורן ב"ועדה" הוא תנאי להוצאת היתרי בניה בשטחי התכנית.
- 1.1 שפכי עפר במגרשים קיצוניים: יזם התכנית יהיה אחראי לטיפול נופי בשפכי עפר שייווצרו כתוצאה מפתוח במגרשים קיצוניים. הטיפול יפורט ויאושר במסגרת תכנית פיתוח והנוף כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויהיה תנאי מחייב למתן היתר.
- 1.2 סילוק אשפה: יוצב מתקן לאצירת אשפה על פי תכנית פיתוח במרחק הליכה שלא יעלה על 40 מ' מכניסה לבניין.
- 1.3 מיזוג אויר: מערכות עיבוי יותקנו בחלל גג הרעפים, על גג שטוח או במרפסות שרות בלבד כאשר תובטח הסתרתן והשתקתן של המערכות.
2. חניה: מקומות חניה יוקצו כמפורט בנספח בינוי לביצוע בתחום המגרשים. באזור מגורים א' 2 - 2 מקומות חניה ליח"ד. באזור מגורים א' 3 - 1.5 מקומות חניה ליח"ד.
3. תשתיות: הוראות לביצוע התשתיות כלולות בהוראות תכנית מתאר מפורטת 115/8
4. היתרי בניה: לא ינתן היתר בניה אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:
- 4.1 יובטח הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין הגופים המפתחים. תוגש תכנית בינוי ופיתוח של הבנין בק.מ. 1:250 התואמת את תכנית "הבינוי לביצוע" של איזור הפיתוח בו נמצא הבנין, כולל תכנית נטיעות והשקייה.
- 4.2 תוגש רשימת חומרי גמר לקירות חוץ, גגות וגדרות.
- 4.3 לקירות חוץ יותר שימוש בחיפוי קשיח בלבד.
- 4.4 תותר הקמת מערכת אנטנות מרכזית אחת בלבד לכל מבנה.
- 4.5 קולטים ודודי שמש של מערכות סולריות יוסתרו על ידי אלמנט שייבנה כחלק אינטגרלי בבניין ועל רכיבי המערכות לא יופיע כתובת פרסומת. צורת התקנת מערכות סולריות תהיה אחידה לכל הבנינים שבמתחם.
5. פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטונית
- עיצוב צורתם ומראהם החיצוני של בנינים וחומרי הציפוי הקשיח יעשה לשביעות רצון מהנדס הועדה. המהנדס רשאי להכליל בכל היתר בניה תנאים לגבי המראה החיצוני של הבנין כגון ציפוי גג, צורת המרפסות, סוג וגוון אבן וציפויים קשיחים אחרים, פרטי נישות למוני מים, גז וכד'. הועדה תהיה מוסמכת לפיקוח מלא על אופן הבנייה של כל בניין או על שינויים בכל בניין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בניין זה.
6. צנרת וכבלים
- כל בניין ייבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, צנרת מים, ביוב גז וכד'. כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים. מיקום החיבור יצוין בתכנית בינוי לביצוע. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניין (למעט למרזבים בחזיתות צד בלבד כאשר יש לציין את מיקומם בתכנית להיתר ובחזיתות).

7. גדרות

כל הגדרות בתחומי התכנית ייבנו אבן או כפי שיאושרו על ידי מהנדס הועדה אלפי מנשה. כדי להגיע לידי מראה אחיד יהיו מבניהם וגובהם כפופים לאישור מהנדס המועצה ונספח בינוי.

גובה גדרות הבנויים בגבול מגרש קדמי לא יעלה על 120 ס"מ מגובה פיתוח באותו המקום. לגובה הגדרות הבנויים יתווסף מעקה ברזל בגובה 60 ס"מ.

גובה גדרות הבנויים בקו בניין צדדי לא יעלה על 180 ס"מ מפני קרקע בפיתוח סופי.

8. רישום:

תכניות לצורכי רישום יוכנו בהתאם לתכנית המפורטת הזאת ותאושר על ידי הגורמים המוסמכים.

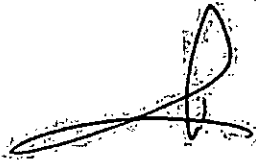
9. שוק:

שוק יחידות דיור במסגרת תכנית זו, טעון אישור נוסף של משרד הבטחון.

9. חתימות:

הצהרת עורך הבקשה:

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



אדר' ישראל ברלב

תאריך

בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

משרד הבינוי והשיכון

שרית הממשלה
רח' מנחם בגין 125

מגיש התוכנית:

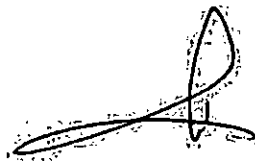
משרד הבינוי והשיכון - מחוז "המרכז"

זום התוכנית:

המועצה המקומית אלפי מנשה
לתכנון יבנה
אלפי מנשה

המועצה המקומית "אלפי מנשה"

עורך הבקשה:



אדריכל ישראל ברלב

המודד:

א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ