

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת 115/8/1 "אלפי מנשה - גבעת טל", המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 115/8.
2. גבול התכנית: מלוא שטח תכנית 115/8 כמותחם בקו כחול במפה הפיסקאלית המצורפת
3. מקום: גוש פיסקאלי 2. חלק ממעוקות: ואד עסלה, דהר אל מנאצף, קטעין א-סהל, אל מנאצף. אדמות כפר עזון.
- קואורדינטות: מזרחיות: 150,000 - 153,700
צפוניות: 174,200 - 175,300
4. מסמכי התכנית: 8 דפי הוראות התכנית (התקנון)
5. שטח התכנית: כ- 1,008 דונם.
6. יחוס התכנית: המועצה המקומית "אלפי מנשה".
7. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז "המרכז".
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. עורך התכנית: אדריכל ישראל ברלב
כתובתו: רח' המלכים 42 רמת השרון
טלפון: 03-5493203
10. מסרת התכנית: הקניית סמכויות נוספות לועדה המקומית לצורך עיצוב ובינוי במסגרת "תכנית בינוי לבצוע" כמוגדר בתכנית מתאר מפורטת 115/8. זאת ע"י תוספת סטיות מותרות מהוראות התכנית בסעיף הנוגע בענין זה בתכנית (פרק ב' סעיף 17.1).
עדכון הוראות הבניה באיזורים, ע"י עדכון פרקים ג', ד', וה' בתכנית.
11. יחס לתכנית 115/8: כל הוראות תכנית 115/8 נשארות בתקפן, למעט השינויים שתכנית זו באה לקבעם.

12. הוראות התכנית:

1. סעיפים 1 עד 16 בפרק "הגדרות" - ללא שינוי.

2. סעיף 17 בפרק "הגדרות" - "תכנית בנוי לבצוע":

סעיפים קטנים א' עד ה' - ללא שינוי.

ו. סטיה מותרת: ב"תכנית הבינוי לביצוע" יותרו סטיות מתכנית המתאר המפורטת כדלהלן:

1. להתוית דרכים: עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתכנית המתאר המפורטת על חשבון קוי הבנין הקדמיים או האחוריים, בתנאי שלא יקטן שטח מגרש ביותר מ- 5% משטח מינימאלי לפי הוראות התכנית ובתנאי שלא יפחתו שטחי הציבור מהמינימום הנדרש לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.
2. לקוי בנין: תותר סטיה של עד 20% מקו בנין קדמי או אחורי ועד 10% מקו בנין צידי ובלבד שהסטיה הינה באורך של פחות מ- 60% ממלוא אורך חזית הבנין הפונה לכוון אותו קו הבנין. לכוון שטח ציבורי פתוח יותר קו בנין של 1.0 מ'.
3. לגבולות מגרשים: יותרו התוויות מחודשות ובלבד שישמר שטח המגרשים בגבולות של פלוס מינוס 5% ובלבד שלא יפחתו שטחי הציבור מהמינימום הנדרש לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.
4. חניה בשטחים הציבוריים: בכל מקום שבו קובעת התכנית כי חלק מהחניה יהיה בשטחים הציבוריים, ניתן יהיה לשנות את חלוקת המגרשים ע"מ להצמיד את החניה קניינית למבנה. אין בתוספת זו כדי לשנות את זכויות הבניה המוקנות במגרש במסגרת החלקה המקורית.

3. סעיף 18 בפרק "הגדרות" - ללא שינוי

4. סעיף 1 "איזור מגורים א" בפרק ג' - ללא שינוי

5. סעיף 2 "איזור מגורים ב" בפרק ג' :

- 2.1 שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר ל- 4 דירות במבנה אחד, של עד 4 קומות. מותרת הצמדת קרקע ליחידות דיור. במקרים מיוחדים יותרו חצאי מגרשים עבור 2 יח"ד.
- 2.2 זכויות בניה: תכסית מכסימאלית לקומה 40%, וב- 4 קומות 80% סה"כ.
- 2.3 עד 2.5 - ללא שינוי
- 2.6 חניה: בשטח כל מגרש יש להקצות 2 מקומות חניה עבור כל יחידת דיור. מבנה לחניה פרטית ניתן למקם בקו בנין 0, קדמי צידי או אחורי, גובהו נטו עד 2.50 מ', שטחו עד 30 מ"ר ליח"ד אינו מחושב במסגרת אחוזי הבנין. במגרשים 101 עד 105, תבוצע החניה מחוץ לשטח המגרשים, במפרץ החניה הסמוך לבנינים בכביש מס' 2.
- 2.7 גובה הבניה המכסימאלי 11.0 מטר
- 2.8 ללא שינוי

6. סעיף 3 "איזור מגורים ג' בפרק ג':

- 3.1 שטח מגרש מינימלי: 1,500 מ"ר ל- 16 דירות ב- 4 קומות + חדר על הגג + קומה מפולשת או קומת חניה.
 במקרים מיוחדים יותר חצי מגרש בשטח 800 מ"ר מינימום ל- 8 יח"ד.
 3.2 בכל מגרש תותר בניית 2 בנינים שבכל אחד מהם 8 דירות.
 לדירות בקומת הקרקע תותר הצמדת חלק מהמגרש כחצר פרטית, ולדירות בקומה עליונה תותר בניית חדר על הגג + מרפסת לא מקורה.
 3.3 זכויות בניה: תכסית מכסימאלית לדירה 45% משטח המגרש.
 שטח דירה ממוצעת 110.0 מ"ר. סה"כ זכויות בניה בכל הקומות 130% משטח המגרש לא כולל שטח חדר עליה לגג.
 3.4 עד 3.5 - ללא שינוי.
 3.6 קווי בנין: חזית 5 מ' צד 3 מ' אחורי 5 מ'
 (ובכפוף לפרק ו' סעיף 9 להלן)
 במגרשים 301, 302 יותר קו בנין אחורי נקודתי 3 מ'.
 3.7 עד 3.9 - ללא שינוי.

7. סעיף 4 "איזור מגורים מיוחד" בפרק ג':

- 4.1 שטח מגרש מינימלי: 2,500 מ"ר ל- 28 דירות, 11 יח"ד/דונוס, ב- 6 קומות, "חומה"
 4.2 לכל דירות הקרקע יוצמדו חלקים מהמגרש המשותף כגינות פרטיות, לקומות טיפוסיות ולקומות עליונות תותר בניית מרפסות לא מקורות.
 4.3 תכסית מכסימאלית לדירה 35% + מרפסות בלתי מקורות ופרגולות.
 שטח דירה ממוצעת 120 מ"ר. סה"כ ב- 6 קומות 150%.
 4.4 חניה: יוקצו מקומות חניה ביחס של 1:1.5 למספר הדירות מיקום החניה יהיה בתוך המגרשים, לאורך הרחוב המשולב ובשטח הציבורי הפתוח הנמצא במרכז איזור המגורים המיוחד.
 4.5 עד 4.7 - ללא שינוי.
 4.8 ללא שינוי "מגדל"
 4.9 תותר בניה עד 9 קומות מגורים ובהן 36 יחידות דיור + קומה מפולשת וקומות חניה. צפיפות כ- 11 יח' לדונם תכסית 20%.
 4.10 שטח דירה ממוצעת 125 מ"ר.
 4.11 חניה: בשטח כל מגרש יש להקצות 1.25 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
 4.12 עד 4.13 - ללא שינוי.

8. סעיף 5 "איזור מסחרי" בפרק ג' - ללא שינוי**9. סעיף 6 "חזית מסחרית" באיזור מגורים בפרק ג' - ללא שינוי****10. סעיף 7 "שטח למבני ציבור וחינוך" בפרק ג' - ללא שינוי****11. סעיף 8 "דרך" בפרק ג' - ללא שינוי**

12. סעיף 9 "דרך משולבת" בפרק ג' - ללא שינוי

13. סעיף 10 "שטח ציבורי פתוח" בפרק ג': השטח הצבוע בצבע ירוק הוא "שטח צבורי פתוח" ומותרות עליו התכליות הבאות:

- * מעברי תשתיות (קוי חשמל, טלפון, מים, ביוב וכו') כולל בניית חדרי טרנספורמציה וחדרי מאגד של בזק וכו'.
- * רצוף, סלילה וחניה, ברחבות ושבילים.
- * גינון ושתילה.
- * מתקני ספורט ונופש.
- * מגרשי משחקים.

10.1 - ללא שינוי

14. סעיף 11 "פארק גן חיות" בפרק ג': ללא שינוי

15. סעיף 12 "שטח ליעור" בפרק ג': בשטח הצבוע בצבע ירוק מפוספס בלבן, יותרו מעברי תשתיות כולל בניית חדרי טרנספורמציה.

16. סעיף 13 "איזור נופש" בפרק ג': ללא שינוי

17. סעיף 14 "שטח למתקנים הנדסיים" בפרק ג': ללא שינוי

18. סעיף 15 "שטח לתכנון בעתיד" בפרק ג': ללא שינוי

20. פרק ה' - טבלת ריכוז זכויות בניה

תוספות מותרות לשטח הדירה	שטח דירה ממוצע במ"ר	% בנין מותרים	מס' קומות מכסימלי	יח"ד	שטח מגרש מינימלי	איזור	יעוד
מסד עד 50 מ"ר ממ"ד/ממ"ק חניה עד 30 מ"ר	225	45% (מכס' 30% לקומה)	2	2	1,000 מ"ר	מגורים "א"	מגורים
מסד עד 50 מ"ר ממ"ד/ממ"ק חניה עד 30 מ"ר	2002	80% (מכס' 40% לקומה)	4	4	1,000 מ"ר	מגורים "ב"	
ממ"ד/ממ"ק חדר עליה לגג 25 מ"ר.	110	130% (מכס' 45% לקומה)	4	16	1,500 מ"ר (מותרים חצאי מגרשים של 800 מ"ר)	מגורים "ג"	
ממ"ד/ממ"ק בקומה מסחרית יותר שטח של 340 מ"ר למגרש וגלריות עד 40% משטח המסחר	110	120% (מכס' 45% לקומה)	+ 3 קומה מסחרית	16	1,500 מ"ר (מותרים חצאי מגרשים של 800 מ"ר)	מגורים "ג" עם חזית מסחרית	
ממ"ד/ממ"ק	120	150% (מכס' 35% לקומה)	6	28	2,500 מ"ר	מגורים מיוחד "חומה"	
ממ"ד/ממ"ק	125	140% (מכס' 20% לקומה)	+ 9 קומה מפולשת	36	2,700 מ"ר	מגורים מיוחד "מגדל"	
גלריה עד 40% משטח המסחר	----	25%	1	----	----	מסחרי	מסחר
באחד מבתי הספר ישולב מתנ"ס	----	25%	3-2 מעל הקרקע בכל חתך	----	8,000 מ"ר	בית ספר	מבני ציבור וחנוך
	-----	20%		----	1,500 מ"ר	גני ילדים	
		50%	2	----	750 מ"ר	בית כנסת	
	-----	50%	2	---	1,000 מ"ר	מרפאה	
לפי תכנית בניוי באישור ה'ועדה' ולפי פרוגרמות משרד התיירות בצפיפות של עד 10 יח' נופש לדונם.					20,000 מ"ר	איזור נופש	
לפי תכנית מיוחדת באישור ה'ועדה'.					-----	פארק/גן חיות	

ח ת י מ ו ת

מס' תעודת זהות: 18718, תאריך: 19/9/98

הועדה הממונה לתכנון ובניה אלפי מנשה

תכנית מס' 980033

בישיבתה מס' 6/98 מיום 24/9/98

החליטה: *למסר*

חשדאי אליעזר
ראש המועצה המקומית אלפי מנשה

החלטת המועצה לתכנון ובניה

רלב אדריכלים בע"מ
המלכים 42, רמת השרון
03-5493203, 540075

25.3.99

אדר' ישראל בולב

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' התעופות 113
תל-אביב

22.10.98

משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז

והתכונות המפורטות להלן לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 488 תשל"ב-2-1973)
 أمر ببناء قريه كطيم الكلدان . الكلدان والبناء
 رقم 163A 1973-1974
 1973-1974

מס' 115/8/א - תאריך 11.11.98
 11.11.98 20/98
 11/11/98

מנהל המועצה
 מנהל המועצה
 מנהל המועצה