

אזור יהודה ושומרון
 מועצת תכנון עליונה
 מרחב תכנון מקומי אלפי מנשה

תקנון

תכנית מפורטת מס' 115/5 , אלפי מנשה.
 ושינוי לתכנית מתאר איזורית S-15

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
 מגיש ויזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
 עורך התכנית: לורברבוס צופית , אדריכלית.

אלכסנדר פן 1, פתח תקוה . טל: 03-9094331, פקס: 03+9094332

04/נובמבר/5

תאריך :

תאריך עדכון:

11/אפריל/04

מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط
 ועד דובר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
 ארץ ישראל
 (1971-0722) (115/5)
 נמח
 מרחב תכנון מקומי אלפי מנשה
 תכנית מס' 115/5
 23.6.93
 מנהל הלשכה
 מנהל תכנון ובניה

11/אפריל/04

מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط
 ועד דובר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
 ארץ ישראל
 (1971-0722) (115/5)
 נמח
 מרחב תכנון מקומי אלפי מנשה
 תכנית מס' 115/5
 23.6.93
 מנהל הלשכה
 מנהל תכנון ובניה

פרק א - התכנית.

1. המקום:

גוש פיסיקאלי מס' 2, חלק מחלקה חלת אל- ג'לן, קרנת קעדהוד אל-לאבנווי, באדמות הכפר עזון.

קואורדינטות: צפון-דרום 675500-675300

מזרח-מערב 201700-201550

2. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 115/5 אלפי מנשה, שינוי לתכנית מתאר איזורית S-15 התכנית חלה על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט.

3. מסמכי התכנית: התקנון - 5 עמודים ותשריט

4. שטח התכנית: שטח התכנית כ- 14.0 דונם.

5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

6. מגיש ויזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.

7. עורך התכנית: לורברבום צופית, אדריכלית.

אלכסנדר פן 1, פתח תקוה. טל: 03-9094331, פקס: 03+9094332

8. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא להקים שטח למרכז ספורט, לקבוע היעודים, תכליות

ושימושי הקרקע אשר בגבולות התכנית, הנחיות תכנון ומגבלות הבניה.

פרק ב - הגדרות.

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 115/5, שינוי לתכנית מתאר איזורית S-15.

2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה, להלן- הועדה.

3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או

מקצתן.

4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

5. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחמים כדי לציין את אופי השימוש

המותר בקרקעות שנקבעו לתכנית זו.

6. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או

חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.

7. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
8. יציע: מפלס ביניים בתוך קומה אשר שטחו אינו עולה על מחצית שטח הקומה והוא אינו תחום על ידי מחיצה המגיעה לתקרה.
9. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גביי המעקה.
10. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קוי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.
- פרק ג' - טבלת שטחים

סכך מגרשים	אחוז מהשטח הכללי	שטח בדונם	צבע בתשריט	יעוד האיזור
1	100%	14.029	ירוק תחום חום	מרכז ספורט

פרק ד' - השימת תכליות שימושים והגבלות בניה.

1. יעוד: מגרש 912 ישמש למרכז ספורט. מותרת בו הקמת בריכות שחיה פתוחה ומקורה, מלתחות ושירותי בריכה, אולם ספורט, חדרי כושר, מזנון ומגרשי ספורט פתוחים.
2. קוי בנין: קו בניין קדמי- 5.00 או על פי מבנה קיים - כמסומן בתשריט. קו בניין צדדי- 3.00 ו- 5.00 - כמסומן בתשריט. תותר הקמת חדר מכונות תת קרקעי בקו בניין אפס.
3. גובה מירבי לבנייה: גובה בניה מותר עם גג שטוח: 12.00 מ' לגג שטוח. גובה בניה מותר עם גג רעפים 15.00 מ' לגג רעפים.
4. מס' קומות מותר: עד 2 קומות. (תותר הקמת יציע שלא יחשב כקומה לצורך מניין מס' הקומות המותר)
5. שטח מותר לבניה: השטח המותר לבניה יהיה ע"פ תכנית בניה מפורטת שתוגש בנפרד לכל בניין בשלב היתרי הבניה ותאושר ע"י הועדה לתכנון ולבניה אלפי מנשה. סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 60% משטח המגרש.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכנית בינוי ופיתוח מפורטת:

תכנית בקנ"מ 1:500 על בסיס מדידה מצבית. כוללת קביעה תלת מימדית עקרונית של הבניה והפיתוח, תוגש על ידי מגישי התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור התכנית ע"י הועדה המקומית הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

1.1 לצורך השלמת פיתוח המגרש תוגש תכנית פיתוח בנפרד לכל בנין אשר תתוכנן תוך התחשבות בנגישות לאנשים עם מוגבלויות ותכלול מיקום קירות תומכים, צורתם וגובהם, סימון שבילי גישה מדרכות, מיקום פחי אשפה, ניקוז מי גשם, תאורה וכו'.

2.1 קירות תומכים יבנו מאבן, בטון גלוי או מסלעות.

3.1 תינתן זכות מעבר במגרש לתשתיות כגון קוי טלפון, תאורה, חשמל, טלויזיה ותקשורת, ביוב ומים.

2. חניה: מספר מקומות החנייה בהתאם לדרישות מפע"ת.

החניה בתחום המגרש ובתחום הדרכים הגובלות עם מגרש 912 על פי נספח חניה

המאושר ע"י מפע"ת

3. איכות הסביבה:

כאשר לדעת מהנדס המועצה עלול מרכז הספורט להוות מטרד סביבתי, תוגש עם הבקשה להיתר בניה, חוות דעת סביבתית שתיערך בשיתוף עם היועץ הסביבתי מאיגוד ערים לאיכות הסביבה לכל מתחם התכנון. בכל מקרה יש להגיש חוות דעת של מומחה לאקוסטיקה עם הבקשה להיתר בניה.

3.1 ניקוז ביוב ואספקת מים:

יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והאחראי והנדסת הסביבה ו/או

איגוד ערים לאיכות הסביבה והועדה המקומית.

3.2 בריכת שחיה-חמרים מסוכנים:

דרכי הטיפול בחמרים רעילים בתחום שטח בריכת השחיה, תנאי איכסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה יהיו בהתאם להנחיות לגבי ההיבטים הסביבתיים הנדרשים מבריכות השחיה. לצורך קבלת היתר רעלים כחוק.

בריכת השחיה תחזיק ברשותה רשיון עסק והיתר רעלים ברי תוקף.

3.3 רעש: בשטחי הבניה המותרים ינקטו האמצעים הנדרשים על מנת שלא יגרם רעש בלתי סביר

כהגדרתו בתקנות למניעת נפגעים (רעש בילתי סביר) התשנ"ב - 1992.

4. הקצאת מגרש:

המגרש יוקצה לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ולנוהלים הנהוגים לעת ההקצאה.

פרק ו' - חתימות.

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת יזם התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

הצהרת עורך התכנית:

מועצה מקומית אלפי מנשה
רח' גלבוע 116
מיקוד 44851

מועצה מקומית אלפי מנשה
רח' גלבוע 116
מיקוד 44851

44611

אינג' ב. גרינברג
מהנדס מועצה מקומית אלפי מנשה
אינג' ב. גרינברג
מהנדס מועצה מקומית אלפי מנשה

צו ביטול זכויות הבנייה על שטח כמפורט להלן
(יחידת תכנון מס' 410, תשס"ו)
הועדה הפנימית לתכנון ובניה אלפי מנשה
תכנית מס' 20060033
בישילבתה מס' 10600202 מיום 5/3/06
הקליטה קניס"ר פ.ב.3 כ
חשדאי אליעזר
ראש המועצה המקומית אלפי מנשה
מוסדיו הרשומים

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

חתימה

לורברבוס צופית-עורך התכנית

10/04/2011

שם ותפקיד

תאריך

חותמת הפקדה:

חותמת מתן תוקף: