

מעודכן אוגוסט 1991

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מועצה מקומית אלפי מנשה

תכנית מפורטת מס' 115/4/2

אלפי מנשה

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מועצה מקומית אלפי מנשה

תוכנית מפורטת מס' 115/4/2

אלפי מנשה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 115/4/2, אלפי מנשה. שנוי לתכנית מפורטת מס' 115/4/1.
2. תשריט התכנית : התשריט בק.מ. 1:1250, להלן התשריט המצורף לתכנית והנושא אותו שם יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.
3. מקום התכנית : מחוז : יהודה ושומרון
נפה : טול כרם
מקום : אלפי מנשה
קואורדינטות - צפון דרום 175650 - 175850
מזרח מערב 151000 - 151300
4. תחולת התכנית : התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית : כ-48.5 דונם.
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. היוזם ומגיש התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
8. עורך התכנית : גברין אדריכלים בע"מ.

9. כפיפות התכנית : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר לאלפי מנשה וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית המתאר לבין הוראות תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא להשלים לפרט ולשנות חלק מתחום תכנית המתאר ע"י קביעת היעודים, התכליות ושימושי הקרקע אשר בגבולות התכנית, הנחיות תכנון ומגבלות הבניה.
11. אזור מגורים א' : השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחום מהווים אזור מגורים א' ומותר להקים בו בתי מגורים חד-משפחתיים. שטח החלקה המינימלי - 600 מ"ר.
- 11.1 מגבלות הבניה : שטחי הבניה המותרים הם: 210 מ"ר ולא יותר מ-145 מ"ר בקומה אחת.
- 11.2 תותר הקמת קומת מרתף.
- 11.3 מרווחי הבניה המינימליים יהיו:
 מרווח קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט.
 מרווח צדדי - 3.5 מ'.
 מרווח אחורי - 6.0 מ'.
- 11.4 גובה הבנינים יהיה עד שתי קומות על קומת מרתף, בנוסף לכך תחול ההגבלה הבאה על מידת התנשאות המבנה מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הסמוכים אליו.
 כאשר לבנין גג שטוח תהיה מידת ההתנשאות של מעקה גג לא יותר מ-7 מ'; כאשר לבנין גג רעפים תהיה מידת ההתנשאות לא יותר מ-9 מ' והשיפוע חד או דו כיווני לכיוון הרחוב.
 גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה.
- 11.5 תכנית הבינוי המפורטת שתוגש לאישור תקבע את פני הקרקע הסופיים הסמוכים לבנין.

12. אזור מגורים ג' : השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מהווים אזור מגורים ג'. מותר להקים בו בתי מגורים בצפיפות של עד 8 יחידות דיור לדונם נטו. לגבי התנאים לחלוקה למגרשים, מגבלות הבניה, מרווחים, צפיפות ושטחי הרצפות תוגש תכנית מפורטת לאישור הועדה המקומית והמחוזית בעתיד.

13. שטחים למוסדות ציבור : השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחס בחום כהה ישמשו להקמת מבני ציבור. אחוזי הבניה, קווי הבנין - בהתאם בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית. שטחי הציבור בתכנית יפותחו רק לאחר אישור נספח בינוי מפורט.

14. גגות : גגות הבנינים יהיו גגות רעפים ו/או גגות שטוחים. הציפוי העליון של פני הגג השטוח יהיה חצץ לבן או אגרגט אבן טוף או ריצוף. בפתרון של גגות רעפים - השפוע חד או דו-כווני כאשר רכס הגג יהיה במקביל לכוון הרחוב.

15. חזיתות : גמר חזיתות הבתים : טיח או אבן נסורה עם אפשרות של טיח חלק צבוע או בטון גלוי או צפוי אבן בחלקים מסוימים.

16. חניה ומבנה עזר : לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם לרבות סככות, צריפים או כל מבנה אחר מכל חומר בניה שהוא בתחום השטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו למעט חניה מקורה או פתוחה, מחסן מתחת לחניה בבית עם כניסה עליונה ומחסן בעומק החניה בבית עם כניסה תחתונה בשטח מכסימלי של 20 מ"ר. הכל ע"פ תכנית בנוי שתאושר ע"י הועד המקומית. חניונים בעצוב אחיד.

16.1

בניגוד לאמור לעיל תותר הקמת "פרגולות" צל מקורות עץ טבעי לסירוגין, הכל ע"פ תכנית עקרונית של מתכנן הבנינים כפי שתאושר ע"י מהנדס הועדה מתוך שקול של אי הסתרת נוף לשכנים.

17. מתקני עזר

: את המתקנים הבאים יש להתקין ולהציב כך שישתלבו במבנה ולא יהוו מפגע חזותי: מזגנים, ארובות, אנטנות וכו'. מערכות סולריות יבוצעו ע"פ תכנית מפורטת לגגות שטוחים ו/או רעפים כפי שתאושר ע"י מהנדס הועדה, לפני הוצאת היתרי בניה.

18. שטחים ציבוריים

: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מהווים שטחים צבוריים פתוחים המיועדים לשמש כגינות. תותר בהם הקמת מתקנים למגרשי משחקים. השטחים הצבועים ירוק מותחם בירוק כהה מהווים שבילים להולכי רגל.

פתוחים ושבילים להולכי רגל

18.1

במגרש מס' 8 יותרו הקמת מרכז טלפונים ובריכה שוברת לחץ.

19. דרכים

: השטחים הצבועים באדום מיועדים לדרכים מתוכננות. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

19.1

במגרשים מס' 8 תותר סלילת דרך זמנית לחיבור רח' 19 עם רח' מס' 21.

במגרש מס' 26 תותר סלילת דרך זמנית לחיבור רח' מס' 12 ב' ולרח' מס' 60. דרכים אלו תבוטלנה לאחר השלמת החיבורים הקבועים. מרווחי הבניה במגרשים אלו יהיו מגבול הדרך הזמנית כל עוד התוואי הזמני בשימוש.

20. רחוב משולב

: השטחים הצבועים באדום וירוק לסירוגין מיועדים לרחובות משולבים, תוואי הרחובות ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

20.1 רחובות אלו ישמשו למעבר ולחניית כלי רכב וכן להולכי רגל ללא הפרדה ביניהם, לפי תכניות פיתוח.

20.2 רחובות אלו יהיו מרוצפים.

21. חניה : מס' מקומות החניה בהתאם לדרישות הועדה המקומית, ובהתאם לתקן החניה המאושא ע"י מת"ע.

החניה בתחום תכנית זו תהיה בתחום הדרכים, ו/או בתחום המגרש ע"פ תכנית חניה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

22. תכנית פתוח השטח :

לצורך השלמת פתוח השטח תוגש תכנית פתוח מגרשים אשר

תכלול מקום הקירות או סלעיות התומכים, צורתם וגובהם.

תסמן את שבילי הגישה לבנין ומדרכות החוץ, מקום פחי האשפה

וצורת מתקני האשפה, ניקוז השטח ממי גשמים, תאורה וכו'. לא

ינתן רשיון בניה לפני אישור תכניות הפתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית.

22.1 תקבע צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי

תכנית זו ולא תאושר הקמתן בכל מקום ובכל צורה שלא לפי

תכנית פיתוח השטח. הקירות התומכים יבנו מאבן בהגבלה של עד

1.5 מ' גובה, במישור אחד.

22.2 יחד עם תכניות הפתוח הנ"ל תוגש תכנית לאישור מהנדס הועדה

המקומית ואשר תכלול את מערכות המים, הביוב, החשמל ושירותי

תקשורת (טלפון). יותר להעביר קווי ניקוז ביוב מים וכן זכות

מעבר לקווי טלפון, תאורה, חשמל, טלוויזיה ותקשורת ממגרש

למגרש ודרך המגרשים, הכל עפ"י התכנית הנ"ל.

כל הקוים יהיו תת קרקעיים, לרבות קווי חשמל ושרותי תקשורת.

23. פסולת בניה

ועודפי חפירה : לא תישפך פסולת בניה ועודפי חפירה, אלא לאחר שייקבע בתיאום עם הועדה המקומית.

24. ניקוז ביוב

ואספקת מים : יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והועדה המקומית.

25. הפקעה

: כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור כגון : דרכים, מעברים להולכי רגל, שטחים צבוריים פתוחים ושטחים להקמת בניני צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית.

26. סטיה בצורה

ובגודל המגרש

: הועדה המקומית רשאית לאשר ע"פ תכניות פתוח למתחמי בינוי שינויים לא מהותיים בגבולות בין מגרשים ובתנאי שיעמדו ביתר הוראות תכנית זו.

27. מתן היתר בניה

: הועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר הבניה כל היתר המבוקש ממנה וגם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכן גם אם הינה תואמת לתקנון התכנון והבניה במקרים הבאים:

27.1

תכנית הבניה והפתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך המגרש כולל גבהים והתחברות לרחוב, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם, או שהפתרון לנ"ל אינו תואם דרישות הועדה המקומית.

27.2

העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם הנדרש לאזור זה.

28. מרכיבי בטחון : א. עד למועד איכלוס השכונה יבוצעו מרכיבי הבטחון הבאים:

1. מחסן תחמושת/נשק.
2. דרך בטחון עפ"י התשריט/נשק.
3. תאורת בטחון.
4. סככות רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.

ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקח"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקח"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ג. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקח"ר.

ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקח"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב בלבד, וכן שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.

החלטה המיוחדת להפגן ובנייה חלקי משנה
מס' 418, תש"ל"ב 1971
מיום _____
תכנית מס' _____
בישיבתה מס' _____
החליטה _____

החלטה מס' 03- _____
מיום _____

דאש"א חקלאות החקלאות
אלפי הנשר

חתימת היזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

חתימת מגיש התכנית

ת א ר י ר

לוח איזורים - ת.ב.ע 115/4/2

יעוד	מס' מגרש	שימוש	שטח מגרש מס'	בנינים מס'	קומות מס'	יח"ד	שטח ב-%
מגורים	800-814	מגורים	9393	15	2	15	
א'	820-815	"	4614	6	2	6	
	821	"	700	1	2	1	
סה"כ מגורים א'			21359	22		22	31.51
מגורים ג'	681	מגורים	7050	לפי תכנית מפורטת שחוגש בעתיד	3	6 לדונם נטו לפי תכנית שחוגש בעתיד	
סה"כ מגורים ג'			7050				14.54
ש.צ.פ	21	שביל	280				
שבילים	22	"	100				
	23	"	124				
	9	"	400				
	27	"	80				
גנים	8	פרק ציבורי	5078				
סה"כ ש.צ.פ			6060				12.50
מוסדות ציבור	910	גן ילדים ובנין ציבורי	6900	2	2		
סה"כ מוסדות ציבור			6900				14.23
סה"כ דרכים			13199				27.22
סה"כ שטח התכנית			48493				100.00

