

115/4/1

7000325

מתן תוקף

מעודכן יוני 1991

יהודה איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מועצה מקומית אלפי מנשה

תכנית מפורטת מס' 115/4/1

אלפי מנשה

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מועצה מקומית אלפי מנשה

תוכנית מפורטת מס' 115/4/1

אלפי מנשה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 115/4/1, אלפי מנשה. שנוי לתכנית מפורטת מס' 115/4.
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 176100 - 175300  
מזרח מערב 151700 - 150400
4. תחולת התכנית : התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית : כ-231.458 דונם.
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. יזום התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
8. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון.
9. עורך התכנית : גברין אדריכלים בע"מ.

10. 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.

11. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא להשלים ולפרט חלק מתחום תכנית המתאר ע"י קביעת היעודים, התכליות ושמושי הקרקע אשר בגבולות התכנית, הנחיות תכנון ומגבלות הבניה.

12. אזור מגורים א' : השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מהווים אזור מגורים א' ומותר להקים בו בתי מגורים חד-משפחתיים, או דו-משפחתיים.

- שטח החלקה המינימלי לחד-משפחתי - 500 מ"ר
- שטח החלקה המינימלי לדו-משפחתי - 800 מ"ר

12.1 טבלת שטחים לאזור מגורים א'

מס' המגרש	שמוש	שטח המגרש במ"ר	שטח ב-%	מס' הקומות	מס' הבניינים	מס' יח"ד
570-572	מגורים	2500		2	3	6
573-590	"	10550		2	18	18
592-595	"	3400		2	4	8
596-604	"	4960		2	9	9
608-613	"	3600		2	6	6
614-617	"	350		2	4	8
618-634	"	9165		2	17	17
646-653	"	4245		2	8	8
665-671	"	6100		2	7	14
סה"כ		48020	20.8		76	94

12.2 מגבלות הבניה : שטחי הבניה המותרים הם:

- דו-משפחתי 420 מ"ר ולא יותר מ-290 מ"ר בקומה אחת.
- חד-משפחתי 210 מ"ר ולא יותר מ-145 מ"ר בקומה אחת.

- 12.3 בכל חלקה חד-משפחתית תותר הקמת יחידת מגורים אחת.  
בחלקה דו-משפחתית שתי יחידות בבנין אחד.
- 12.4 תותר בניית קומת מרתף. גובה מרתף ומבנה עזר 2.20 מ' מכס' שטח המרתף 50 מ"ר מכסימום.
- 12.5 סה"כ בניה בקומות מתיחס לכל השטחים הבנויים והמקורים כולל מרתף ומבנה עזר.
- 12.6 מרווחי הבניה המינימליים יהיו:  
מרווח קדמי הג'ובל בדרך - כמסומן בתשריט.  
מרווח צדדי - 3.5 מ'.  
מרווח אחורי - 6.0 מ'.
- 12.7 תותר הבלטת המקלט למרווח אפס במידה והוא יהיה משולב בפיתוח המגרש ללא הפרעה לשכן, ובתנאי שיהיה תת-קרקעי.
- 12.8 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.
- 12.9 יותרו שבילי גישה ומדרגות לשרות יותר מחלקה אחת ושבילים אלו ירשמו עם זכות מעבר לחלקות אותן הם משמשים בהתאם לתכניות הפיתוח.
13. אזור מגורים ב' : השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת מהווים אזור מגורים ב' ומותר להקים בו יחידות דיור דו-קומתיות צמודות (קוטג'ים טוריים).

לכל יחידת דיור תוצמד חלקת קרקע ע"פ תכנית בינוי שחוגש  
לאישור הועדה המקומית והמחוזית בעתיד.

13.1 טבלת שטחים לאזור מגורים ב'

מס' המגרש	שמוש	שטח המגרש במ"ר	שטח ב-%	מס' הקומות	מס' הבניינים	מס' יח"ד
700-702	מגורים	4224		2	3	12
703-704	"	3462		2	2	8
710	"	1891		2	1	6
716	"	1166		2	1	4
718	"	1514		2	1	5
723	"	1783		2	1	6
725-726	"	2650		2	2	9
727-731	"	4875		2	5	22
732-733	"	1985		2	2	8
סה"כ		23550	10.2		18	80

13.2 מגבלות הבניה : שטחי הבניה המותרים הם:

210 מ"ר מכסימום לכל יחידת דיור ולא יותר מ-80 מ"ר בקומה.

מס' יחידות דיור בחלקה ע"פ המסומן בתשריט. 13.3

תוחר בנית מרתף כמפורט בסעיף 12.4 13.4

סה"כ בניה בקומות מתיחס לכל השטחים הבנויים והמקורים כולל 13.5

מרתף, מבנה עזר וחדרי מדרגות, למעט שטח חלל הגג.

מרווחי הבניה המינימליים יהיו: 13.6

מרווח קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט.

מרווח צדדי - 3.0 מ'.

מרווח אחורי - 6.0 מ'.

גובה הבניינים ע"פ המצוין בסעיף 12.8. 13.7

יותר ניצול חלל הגג למגורים עד שטח מקסימלי של 35 מ"ר. 13.8

*לפניו אין צורך*

תכנית הבינוי המפורטת שחוגש לאישור תקבע את פני הקרקע  
הסופיים הסמוכים לבנין.

14. איזור מגורים ב' מיוחד : השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת מותחם באדום, מהווים  
איזור מגורים ב' מיוחד ומוחר להקים בו בתים טוריים דו-  
קומתיים .

לכל יחידת דיור תוצמד חלקת קרקע ע"פ תכנית בינוי שחוגש  
לאישור הוועדה המקומית והמחוזית בעתיד.

#### 14.1 טבלת שטחים לאיזור מגורים ב' מיוחד

מס' המגרש	שמוש	שטח המגרש במ"ר	שטח ב-%	מס' הקומות	מס' הבניינים	מס' יח"ד
705	מגורים	1225		2	1	8
706	"	1312		2	1	8
708-707	"	3288		2	2	20
709	"	1381		2	1	8
711-712	"	2872		2	2	16
713-715, 717	"	7626		2	4	32
719-720	"	3244		2	2	20
721-722, 724	"	5222		2	3	30
750-753	"	5705		2	4	32
755-754	"	3382		2	2	18
סה"כ		35257	15.2		22	192

#### 14.2 מגבלות הבניה : שטחי הבניה המותרים הם:

120 מ"ר מכסימום לכל יחידת דיור בקומה, למעט מרתף  
ויציאות לגג.

14.3 לדירות שבקומה העליונה תותר בנית תוספת לדירה על הגג בשטח  
של 35 מ"ר בנוסף לשטח הדירה ברוטו. לחדר יוצמד גם שטח הגג,  
למעט שטח גג משותף שיבטיח העמדת מערכת סולרית לדיירי  
הקומה התחתונה. הגישה לגג המשותף תהיה דרך גרם המדרגות

המוביל לדירה בקומה א' באמצעות פתח בגג.  
לדירות בקומת הקרקע תותר בנית מרתף בשטח 50 מ"ר ברוטו  
וכן תוצמד אליהן החצר האחורית.

מס' היחידות בחלקה ע"פ המסומן בתשריט.

14.4

מרווחי הבניה המינימליים יהיו:

14.5

מרווח קדמי הגובל בדרך-כמסומן בתשריט.

מרווח צדדי - 3.0 מ'.

מרווח אחורי - 6.0 מ'.

גובה הבנינים יהיה עד שתי קומות על קומת מרתף, למעט החדר  
על הגג, בנוסף לכך תחול ההגבלה הבאה על מידת התנשאות  
המבנה מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הסמוכים אליו באזור  
הכניסה לבית.

14.6

כאשר לבנין גג שטוח תהיה מידת ההתנשאות של מעקה הגג  
העליון לא יותר מ-9 מ'. כאשר לבנין גג רעפים תהיה מידת  
ההתנשאות לא יותר מ-9.7 מ' והשיפוע חד או דו-כיווני  
לכוון הרחוב.

תכנית הבינוי המפורטת שתוגש לאישור תקבע את פני הקרקע  
הסופיים הסמוכים לבנין.

14.7

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.

15. אזור מגורים ג':

15.1 טבלת שטחים לאזור מגורים ג'

מס' המגרש	שמוש	שטח המגרש במ"ר	שטח ב-%	מס' הקומות	מס' הבנינים	מס' יח"ד
680	מגורים	9100		3	לפי תכנית	6
681	"	13950		3	מפורטת	לדונם
682	"	6380		3	שחוגש	נטו לפי
683	"	3450		3	בעתיד	תכנית שחוגש בעתיד
סה"כ		32880	14.2			

15.2 בתכנית הבינוי המפורטת ייקבע גובה הבנינים בהתחשבות עם קו הרקיע והסתרת הנוף.

16. שטחים למוסדות ציבור :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה ישמשו להקמת

מבני ציבור.

אחוזי הבניה - 80% סה"כ.

קווי בנין - קדמי הגובל בדרך כמסומן בתשריט

צדדי - 3.0 מ'

אחורי - 6.0 מ'

יאושר שימוש דו תכליתי במגרשים ציבוריים בתנאי שלא תהיה הפרעה בשימושים במגרש.

16.1 טבלת שטחים למוסדות ציבור

מס' המגרש	שמוש	שטח המגרש במ"ר	שטח ב-%	מס' הקומות	מס' הבנינים
908	בנין ציבור	1200		2	1
909	גן ילדים	1335		2	1
910	" "	1900		2	1
913	בנין ציבור	5000		2	1
914	" "	500		2	1
915	בית כנסת	500		2	1
סה"כ		10435	4.5		

16.2 במגרש 915 יבנה בית כנסת שכוונתי בשטח כולל של 150 מ"ר.

17. 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. מותר ליחידות דיור קיצוניים בקוטג'ים טוריים גג תלת שיפועי ו/או רב שיפועי למבנים בודדים הכל בהחלטת הוועדה המקומית.

18. חזיתות

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

19. 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.

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.

19.1

20. 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.

21. שטחים ציבוריים : השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מהווים שטחים צבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל. משחקים. השטחים הצבועים ירוק מוחם בירוק כהה מהווים שבילים להולכי רגל.

21.1 טבלת שטחים צבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל

שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח ב-%	שטח	שטח	שטח
11276	פרק ציבורי	1	ש.צ.פ		
4900	פרק+גן משחקים	8			
1035	" "	11			
9801	" "	15	גנים		
218	גינה צבורית	4			
363	" "	12			
259	" "	16			
505	" "	17			
186	" "	18			
370	" "	19			
793	" "	20			
300	שביל	2	שבילים		
300	" "	3	להולכי		
655	" "	5	רגל		
150	" "	6			
550	" "	7			
400	" "	9			
300	" "	10			
150	" "	13			
14.1	32511		סה"כ		

בכל שטחי הש.צ.פ. והגנים ניתן יהיה לבצע מרכיבי בטחון היקפיים.

במגרש מס' 15 תותר הקמת משאבת סניקה לביוב. 21.2

במגרש מס' 5 תותר הקמת בריכה שוברת לחץ. 21.3

במגרש מס' 15 ומס' 20 יוכשר תוואי למעבר רכב בטחון. 21.4

- 21.5 במגרש מס' 8 יותרו הקמת מרכז טלפונים ובריכה שוברת לחץ.
- 21.6 במגרש מס' 16 יתוכנן משטח חניה וסבוב לרכב בטחון.
22. דרכים השטחים הצבועים באדום מיועדים לדרכים מתוכננות. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
- 22.1 במגרש מס' 17 תותר סלילת דרך זמנית לחיבור רח' מס' 20 לרח' מס' 15.
- במגרשים מס' 8 ו-910 תותר סלילת דרך זמנית לחיבור רח' 19 עם רח' מס' 21
- במגרשים מס' 671 ו-683 תותר סלילת דרך זמנית לחיבור רח' מס' 21 עם רח' מס' 60.
- דרכים אלו תבוטלנה לאחר השלמת החיבורים הקבועים. מרווחי הבניה במגרשים אלו יהיו מגבול הדרך הזמנית כל עוד התוואי הזמני בשימוש.
- 22.2 לא תהיה גישה למגרשים מדרך מס' 1.
23. רחוב משולב השטחים הצבועים באדום וירוק לסירוגין מיועדים לרחובות משולבים, תוואי הרחובות ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
- 23.1 רחובות אלו ישמשו למעבר ולחניית כלי רכב וכן להולכי רגל ללא הפרדה ביניהם, לפי תכניות פיתוח.
- 23.2 רחובות אלו יהיו מרוצפים.
24. חניה 50% מהחניה לפי התקן יכולים להיות בחלקות. 50% מהנותרים בדרכים כאשר חישוב החניות לכל דרך יעשה בנפרד

מספר מקומות החניה בהתאם לתקן החניה המאושר ע"י מת"ע  
ולדרישות הועדה המקומית. 1.5 מקומות חניה ליח"ד.

24.1

במגרש מס' 920 יתוכננו חנויות שכונתיות.  
סה"כ שטח הבניה 120 מ"ר.

25. מסחרי

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, 2אורה וכו'. לא  
ינתן רשיון בניה לפני אישור תכניות הפתוח ע"י מהנדס הועדה  
המקומית.

26. תכנית פתוח השטח

ייקבעו צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי  
תכנית פתוח השטח. הקירות התומכים יבנו מאבן או מבטון גלוי,  
בהגבלה של עד 1.5 מ' גובה, במישור אחד.

26.1

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 קוי חשמל ושרותי תקשורת.

26.2

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

27. פסולת בניה

ועודפי חפירה

יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והועדה  
המקומית.

28. ניקוז ביוב

ואספקת מים

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

29. הפקעה

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

30. סטיה בצורה

ובגודל המגרש

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 החכנון והבניה במקרים הבאים:

31. מתן היתר בניה

תכנית הבניה והפתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך המגרש כולל גבהים והתברות 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.

31.1

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

31.2

א. עד למועד איכלוס השכונה יבוצעו מרכיבי הבטחון הבאים:

32. מרכיבי בטחון:

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 מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

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

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

צו	מ"ק ע"מ, כפרים ובנינים
(מ"ק)	מ"ק 413, תש"ל"ב 1971
תאריך הבקשה לרישון ובניה אלפי מנשה	
תאריך כ"ט	115/4/1
מיום	
בליטותה כ"ט	
החליטה	
שליח חטון	
ראש הנל"ע והמחוקקת	
אלפי מנשה	
מזכ"ל המועצה מקומית	
אלפי מנשה	

חתימת היזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

**גברין אדריכלים בע"מ**

חתימת מגיש התכנית

ת א ר י ר

התקנה זו תחילתה ביום תש"ל  
 המשרד להגנה לארץ ישראל  
 המשרד להגנה לארץ ישראל  
 המשרד להגנה לארץ ישראל

**צבא הגנה לישראל**  
**جيش الدفاع الاسرائيلي**

צו בדבר תוקף חלוקת ערש, כפרים ודוכנים  
 (הנויה והסופרות) (מס 418 חס"ב - 1971  
 אמר בש"אן قانون تنظيم المدن والقرى والبيد  
 (يهودا والسامرة) رقم 118 لسنة 1971-1970  
 נפה 115/4/1

לוא

מרחב תכנון כ"י מ.א.כ. מ.א.כ.  
 منطقة تنظيم محلية

תכנית מ.א.כ.י.ה : 115/4/1  
 مشروع

מועצה מ.א.כ.י.ה  
 مجلس التنظيم المحلي

בישיבתה מ"י 6/9 בחארי 4-7.9  
 طلة رقم بتاريخ

החליטה לחת חוקה לתכנית הנזכרת לעיל  
 قرر وضع المشروع المذكور اعلاء بوضع التنفيذ

מנהל מ.א.כ.י.ה מ.א.כ.י.ה  
 המרכזית להיכנס ודכין מ.א.כ.י.ה  
 مدير الدائرة المركزية التنظيم والبناء

ראש מ.א.כ.י.ה מ.א.כ.י.ה  
 رئيس مجلس מ.א.כ.י.ה  
 التنظيم الأعلى

מ.א.כ.י.ה

מ.א.כ.י.ה

מ.א.כ.י.ה

מ.א.כ.י.ה

מ.א.כ.י.ה