

מתן תוקף

דצמבר 1986
13 סבב' 1987

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מועצה איזורית שומרון

תכנית מפורטת מס' 115/4

אלפי מנשה

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מועצה אזורית שומרון

תכנית מפורטת מס'

אלפי מנשה

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 115/4, אלפי מנשה.
2. חשריט התכנית : החשריט בק.מ. 1:1250, להלן החשריט המצורף לתכנית והנושא אותו שם יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ככל 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 כחשריט.
5. שטח התכנית : כ-213.2 דונם
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. יוזם התכנית : הועדה המקומית שליד מו"א שומרון.
8. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשכון
9. עורך התכנית : יסקי ושות' אדריכלים, אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון.
10. כפיפות התכנית : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר לאלפי מנשה וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו. כמידה 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 ושימושי הקרקע אשר בגבולות התכנית, הנחיות תכנון ומגבלות הכניה.
12. אזור מגורים א' : השטחים הצבועים כתשריט בצבע כתום מהווים אזור מגורים א' ומותר להקים בו כחי 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 לאזורים מגורים א'

מס' היחידות הדיור	מס' הבנינים	מס' הקומות	שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש
14	7	2	6000	501-507
16	8	2	8400	509-516
19	19	2	10900	518-536
22	22	2	12700	537-558
11	11	2	6300	559-569
6	3	2	2500	570-572
18	18	2	10800	573-590
8	4	2	3400	592-595
9	9	2	5000	596-604
6	6	2	3600	608-613
8	4	2	3500	614-617
17	17	2	9300	618-634
16	8	2	7000	635-642
19	19	2	10100	646-664
14	7	2	6100	665-671
8	4	2	3700	672-675
211	166		109300	סה"כ

- 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 בנית קומת מרתף.
- 12.5 סה"כ בניה בקומות מתיחס לכל השטחים הבנויים והמקורים
 כולל מרתף ומבנה עזר.
- 12.6 מרווחי הבניה המינימליים יהיו :
 מרווח קדמי הגובל 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.

12.9

גובה הכנינים יהיה עד שהי קומות על קומת מרחף, כנוסף לכך תוול ההגבלה הכאה על מידות הוונשאות הנמנה מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הטמוכים אליו:

כאשר לכנין גג שטוח תהיה מידת ההתנשאות של מעקה גג לא יותר מ-7 מ'; כאשר לכנין גג רעפים תהיה מידת ההתנשאות לא יותר מ-9 מ' והשיפוע חד או דו-כווני במקביל לכוון הרחוב.

12.10

יוותרו שכיילי גישה ומדרגות לשרות יותר מחלקה אחת ושכיילים אלה ירשמו עם זכות מעבר לחלקות אותן הם משמשים בהתאם לתכנית הפיתוח.

13

אזור מגורים ג': השטחים הצבועים כחשיריט בצבע צהוב מהווים אזור מגורים ג'. מותר להקים בו כתי מגורים בצפיפות של עד 8 יחידות דיור לדונם נטו. לגבי התנאים לחלוקת מגרשים, מגבלות הכניה, מרווחים, צפיפות ושטחי הרצפות -- תוגש תכנית כינוי מפורטת לאשור הועדה המקומית והמחוזית בעתיד.

13.1

טבלת שטחים לאזור מגורים ג'

מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' הקומות המכסימלי	מס' הכנינים	מס' יח' דיור
680	9100	3	לפי תכנית	6 - 8 יח"ד
681	13950	3	מפורטת	לדונם נטו
682	6380	3	שחוגש	לפי תכנית
683	3450	3	בעתיד	מפורטת שחוגש בעתיד
סה"כ	32880			

13.2

כחכנית הכנוי המפורטת ייקבע גובה הכנינים בהתחשבות עם קו הרקיע והסתרת הנוף.

14

שטחים למוסדות צבור:

השטחים הצבועים כחשיריט בצבע חום מותחם כחום כהה ישמשו להקמת מכני-צבור.

אחוזי הכניה, קני בנין - כהתאם לתכנית כינוי שתאושר

ע"י הועדה המקומית.

14.1

טבלת שטחים למוסדות צבור

מספר המגרש	שימוש	שטח המגרש במ"ר	מס' קומות	מספר הכנינים
908	בנין צבור	2000	2	1
909	גן ילדים	1400	2	1
910	גן ילדים	1900	2	1
913	בנין צבור	5000	2	1
914	" "	500	2	1
סה"כ		10800		

15. ג ג ו ח

גגות הכנינים יהיו גגות רעפים ו/או גגות שטוחים. הציפוי העליון של פני הגג השטוח יהיה חצץ לכן או אגרגט אכן טוף או ריצוף. כפתרון של גגות רעפים - השפוע חד או דו-כווני במקביל לכוון הרחוב.

16. חזיתות

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

17. הניה ומבני-עזר

לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם לרבות סככות, צריפים או כל מבנה אחר מכל חומר בניה שהוא בתחום השטחים הפנויים מסביב לכנינים בגבולות תכנית זו למעט חניה מקורה או פתוחה, מחסן מתחח לחניה כבית עם כניסה עליונה ומחסן בעומק החניה כבית עם כניסה תחתונה כשטח מכסימלי של 20 מ"ר הכל על פי תכנית בינוי שחאושר ע"י הועדה המקומית.

חניונים בעצוב אחיד.

17.1

בניגוד לאמור לעיל תותר ההמת "פרגולות" על מקורות עץ טבעי לסירוגין, הכל עפ"י תכנית עקרונית של מתכנן הכנינים כפי שחאושר ע"י מהנדס הועדה מתוך שיקול של אי הסתרת נוף לשכנים.

18. מתקני עזר

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

19. שטחים צבוריים פתוחים ושכילים

השטחים הצבועים כחשויים 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.

להולכי רגל

19.1. טבלת שטחים צבוריים פתוחים ושכילים להולכי רגל

שטח המגרש במ"ר	שימוש	מספר המגרש	יעוד השטח
11100	פרק צבורי	1	<u>ש.צ.פ.</u> <u>גנים</u>
4900	"	8	
1100	גינה צבורית	11	
500	"	12	
17,600		סה"כ גנים	
300	שביל	2	שבילים להולכי רגל
300	"	3	
450	"	4	
550	"	5	
150	"	6	
550	"	7	
400	"	9	
300	"	10	
150	"	13	
3150		סה"כ שבילים להולכי רגל	
20,750		סה"כ ש.צ.פ.	

19.2

במגרש מס' 1 תותר הקמת משאכת סניקה לביוב וכן סלילת דרך זמנית לחיבור רחוב מס' 18' עם רחוב מס' 22. דרך זו תכוטל לאחר השלמת החיבור הקבוע של רחוב מס' 22.

19.3

במגרש מס' 4 תותר העברת דרך זמנית. דרך זו תכוטל לאחר חיבור רח' מס' 14 בהתאם לפתרונו הסופי בעתיד.

19.4

במגרש מס' 5 תותר הקמת בריכה שוברת לחץ.

19.5

במגרש מס' 8 יותרו הקמת מרכזת טלפונים וכריכה שוברת לחץ.

20. דרכים

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

20.1

במגרשים מס' 515 ו-516 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 תכוטלנה לאחר השלמת החיבורים הקבועים. מרווחי הבניה במגרשים אלו יהיו מגבול הדרך הזמנית כל עוד התוואי הזמני בשימוש.

21. רחוב משולב

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

- 21.1 רחובות אלו ישמשו למעבר ולחניית כלי-רכב וכן להולכי רגל ללא הפרדה כיניהם, לפי חכניות פיתוח.
- 21.2 רחובות אלו יהיו מרוצפים.

22. חניה

מספר מקומות החניה כהתאם לדרישות קמ"ט תחבורה.

23. תכנית פתוח השטח

לצורך השלמת פתוח השטח תוגש תכנית פתוח מגרשים אשר תכלול מקום הקירות או סלעיות התומכים, צורתם וגובהם. תסמן את שבילי הגישה לכנין ומדרכות החוץ, מקום פחי האשפה וצורת מתקני האשפה, ניקוז השטח ממי גשמים, תאורה וכו'. לא ינתן רשיון בניה לפני אישור חכניות הפיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית.

- 23.1 ייקבעו צורה וגובה אחידים לגדרות ככל רחוב ורחוב בתחומי תכנית פיתוח השטח. הקירות התומכים יבנו מאבן או מכטון גלוי, כהגבלה של עד 1.5 מ' גובה, כמישור אחד.

- 23.2 יחד עם תכניות הפיתוח 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 וחקשורת ממגרש למגרש ודרך המגרשים, הכל עפ"י התכנית הנ"ל.

24. פסולת בניה ועודפי חפירה

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

25. ניקוז, כיוב ואספקת מים

יתוכננו ויבוצעו כהתאם לדרישות משרד הכריאות והועדה המקומית.

26. הפקעה

כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור כגון : דרכים, מעברים להולכי רגל, שטחים צבוריים פתוחים ושטחים להקמת בנייני צבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית.

27. סטיה בצורה
ובגודל המגרש

הועדה המקומית רשאית לאשר עפ"י תכניות פיתוח למתחמי כינוי שינויים לא מהותיים כגבולות כלן מגרשים ובתנאי שיעמדו ביתר הוראות תכנית זו.

28. מתן היתר בניה

הועדה המקומית רשאית לסרב ו/או להתנות מתן היתר הבניה או כל היתר המכוקש ממנה וגם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו כחקנון וכן גם אם הינה תואמת לתקנות התכנון והבניה במקרים הבאים:

28.1

תכנית הבניה והפתוח אין בה משום פחרון השירותים ההנדסיים הפרטיים כחון המגרש כולל גבהים והתחרות לרחוב, או שהפחרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים הן כחון גבולות המגרש והן מחוצה להם, או שהפחרון לנ"ל אינו-תואם-דרישות הועדה המקומית.

28.2

העיצוב הארכיטקטוני אינו משחלכ או לא עולה כקנה אחד עם הנדרש לאזור זה.

חתימת היזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

חתימת מגיש התכניות

ת א ר ין

Five horizontal lines for signatures, currently blank.

צבא הגנה לישראל
 جيش الدفاع الإسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערית. רפריה (יהודה והשומרון) (חס 504) זעליב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى (يهودا والسامرة) رقم 118 لسنة 1971-5732

נפה א"ת
 לוא א"ת

מרחב חכנון הקוסי א"ת
 منطقة تنظيم مدينة א"ת
 חכניה א"ת

מועצה החכנון העליונה
 مجلس التخطيط والبناء

ניסיונה 237/4/86
 46.3.86

החליטה להקים 60
 رقم

מנהל א"ת
 המרכזית לחיכנון ובניה א"ת
 مدير الدائرة المركزية للتنظيم والبناء

רئيس المجلس التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
 جيش الدفاع الإسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערית. כפר ס ובנינים (יהודה והשומרון) (חס 504) זעליב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والاسس (يهودا والسامرة) رقم 118 لسنة 1971-5732

נפה א"ת
 לוא א"ת

מרחב חכנון מקומי א"ת
 منطقة تنظيم مدينة א"ת
 חכניה א"ת
 مشروع א"ת

מועצה החכנון העליונה
 مجلس التخطيط والبناء

ניסיונה 237/4/86
 46.3.86

החליטה להקים 60
 رقم

מנהל א"ת
 המרכזית לחיכנון ובניה א"ת
 مدير الدائرة المركزية للتنظيم والبناء

رئيس المجلس التنظيم الأعلى