

7000327

מרחב תכנון מקומי
אלפי מנשה

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מספר 115131

שינוי לתכנית מפורטת מספר 115131

שכונת כפיר יוסף
אלפי מנשה

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
115131
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 518) תשל"ב-1971
לר פלג חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 518) תשל"ב-1971
נפח 115131
מרחב תכנון מקומי אלפי מנשה
תכנון חלופות 115131
תאריך 11/3/15
מס' 115131
16.5.04
החלטה של ועדת התכנון העליונה
מיום 16.5.04
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
באזור יהודה ושומרון

בעל הקרקע:

המועצה המקומית אלפי מנשה

יזם התכנית:

כתובת: רח' גלבוע 16 אלפי מנשה מיקוד 44851

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה

מגיש התכנית:

אדריכל יוסף אדי מס' רשיון 22579

עורך התכנית:

טלפקס 03 - 5404961

כתובת: סולד 31 רמה"ש מיקוד 47225

28.10.04

תאריך עדכון אחרון:

18.01.05

25.11.05

25.01.07

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
115131
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 518) תשל"ב-1971
לר פלג חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 518) תשל"ב-1971
נפח 115131
מרחב תכנון מקומי אלפי מנשה
תכנון חלופות 115131
תאריך 11/3/15
מס' 115131
20.12.06
החלטה של ועדת התכנון העליונה
מיום 20.12.06
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות
מנהל חלופות

1. התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 115\31, כפיר יוסף, אלפי מנשה.
שינוי לתכנית מפורטת מס' 115\31.

2. החקום

אלפי מנשה, שכונת כפיר יוסף, גוש פיסקאלי 2, חלקות 216, 502, 110 חלקי, 206\2
חלקי באדמות כפר עמון כולל רח' חרוב, מגרשים מס' 83, 84, 85, 90, 91, 92

3. מטמכי התכנית

- א. חתך טיפוסי דרך המבנים במגרשים הפונים אל המדרון
כרח' חרוב (על פי סעיף 2)
- ב. תרשימי הסבר לקביעת מיקום וגובה הארובה.
- ג. 8 דפי הודאות בכתב. להלן "הודאות התכנית".

4. שטח התכנית

217.65 דונם.

5. תחולת התכנית

- א. תכנית זו תחול על כל המגרשים במסגרת תכנית מפורטת מס' 115\31.
- ב. על המגרשים מס' 83, 84, 85, 89, 90, 91, 92 ב רח' חרוב בלבד תחול גם
סעיף 113 עמוד מס' 5.

6. בעלי הקדע

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יחסי התכנית

המועצה המקומית אלפי מנשה.
כתובת: רח' גלבוע 16, אלפי מנשה, מיקוד 44851
טל: 7925439 - 09

8. חגיש התכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה

9. עורך התכנית

אדריכל יוסף אדי מס' רשיון 22579
מס' טלפקט: 5404961 - 03

10. מטרות התכנית

- 10א. לאפשר בניית "מצללה" (פרגולה)
10ב. לאפשר בניה במרווחים.
10ג. לאפשר את ניצול הטופוגרפיה של המגרשים ברח' חרוב בלבד לבניה קומה נוספת תחת המפלסים צמודי קרקע: $0.70 + 1 \ 0.00 +$ (או מפלס דומה)

11. כפיפות התכנית

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' ב-115 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

12. הגדרות

- קו בנין – קו לאורך חזית המגרש או לאורך צידי המגרש אשר מעבר לו לא יבלוט מבנה או חלק ממנו אלא אם צויין אחרת בתכנית.
- מפלס הכניסה – מפלס שיקבע ויוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח כמפלס הכניסה הראשי המיועד לשימוש עיקרי.
- מרווח – השטח התחום בין קו הבניין לבין גבול המגרש.
- בליטה – תקרה, עמוד, כרכוב או חלק אחר של בנין הבולט מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ.
- כרכוב – גגון בולט ממבנה המשמש למטרת הצללה, הגנה מפני השמש או לנוי.
- גשמה – צינור אנכי הקולט את מי הגשם מהגג ומובילם אל נקז גשמים או אל אמצעי סילוק אחר.
- גבלית – חלק מבניין הבולט מקירו החיצוני של הבניין.
- מזחילה – תעלה פתוחה אופקית, הקולטת מי גשם מגג משופע של בנין או של חלק ממנו ומובילה אותם אל הגשמה.
- ארגז רוח – מבנה העוטף מזחילה וסוגר את המרווח הנוצר בין אגדי גג משופע וקיר חיצון של בנין.
- חצר אנגלית – שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים במרתף הבנין.
- מצללה (פרגולה) – מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפתוח 40% ממנו. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין 40% אל תוך המרווח.
- סף – אדן או מפתח, במישור התחתון של פתח, המקשר את שתי מזוזות הפתח.
- אומנה – עמוד תמיכה או עמוד נושא קורה לחיזוק הבניין.
- גגון – מבנה שהוא חלק חיצון של בנין אשר ריצפתו קשורה לרצפת הבניין ללא קירות פרט לקיר הבניין שהוא צמוד אליו.

תנור - התקן להסקה המצויד במבער איזוי, מוזן בקרוטין, בסולר או בדלק נוזלי או גז, בארובה לסילוק גזי השריפה, במכלי דלק מעצרה ובצנרת.

ארובה - התקן המיועד להרחקת גזי הפליטה של התנור מהבניין, לרבות תותב המגן או שרול המגן.

13. הוראות התכנית

א13. מצללה (פרגולה) - מבנה ללא קירות (מבניה קלה בלבד: עץ, אלומיניום, פלדה PVC) שתקרתו משטח הצללה הנסמך על עמודים וגובהו לא יעלה על 2.40 מ' נטו מריצפתו ועד תחתית תקרתו.

המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40 % ממנו. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין עד 40 % אל תוך המרווח.

הנחיות לגודל שטח המקורה מיצללה:

1. בגג הבניין 13 מ' משטח מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' ר' הכל לפי הגדול יותר.

2. במפלס הקרקע – עד 30 מ' ר' (נוסף לחניה מקורה פרגולה).

באזורים של שטח ציבורי פתוח תתאפשר בניית פרגולה מעל אזור הישיבה והפעילות על פי תכנית פיתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית כמו כן הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות הבטיחות והעצוב האדריכלי של הפרגולות.

חומרים: הפרגולה תבנה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. ועדת הבניה רשאית לאשר בניית הפרגולה מחומרים קלים נוספים.

ב13. תליית כביסה : מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על ידי מסתור כביסה בנוי כחלק מהמבנה ובתוך קוי הבנין המוגדרים.

מתקן כביסה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש בחלקו הצידי ואו האחורי באופן שאינו נראה מהכביש ומשולב בפיתוח המגרש כחלק מהיתר הבניה.

ג13. בליטות המותרות מבניין לתוך המרווח:

תותר בניתם של בליטות אלה: כרכוב, גג, ארגז רוח, מחילות, גבלית. הבליטות יותרו לתוך המרווח סביב הבניין בעומק של 60 ס"מ מעבר לקו הבניין.

גובה מינימלי מפני הקרקע המתוכננים 2.4 מ'.

הבליטה תעוצב ותמוקם תוך התחשבות בשאר חלקי בבניין והסביבה ולהנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

ד13. בליטות נוספות : אשר תותר בניתם לתוך המרווח סביב הבניין 30 סמ' מעבר לקו הבניין. הם: סף, אומגה, דבוקה, כותרת עמוד, סורג חלון,

ארגז מיזוג אויר, מערכת סיהור אויר.

מרב אנכי או זרבובית יבלטו לתוך המרווח 20 סמ' בלבד.

ה13. גגון מעל הכניסה.

לא יבלוט גגון שמעל כניסה למבנה, מעבר לקו הבניין אלא אם כן נתקיימו בו כל אלה:

א. גובהו של הגגון לא יפחת, בחלקו הנמוך ביותר, מ- 240 סמ' מפני הקרקע שמתחת הגגון.

ב. לא תהא לגגון תמיכה מחוץ לקו הבניין.

ג. רוחב של הגגון לא יעלה על כפל רוחבה של הכניסה שמתחתיו.

- ד. הגגון ייבנה מחומרים חזקים ועמידים בליה.
- ה. בליטת גגון מעבר לקו הבניין הצדדי או האחורי, לפי העניין, לא תעלה על 1.5 מ', ואם הנכס מעבר לגבול הצדדי או האחורי, לפי העניין, בנוי או מותרת עליו הבניה, יהא המרחק המזערי של קצה הבליטה מאותו גבול 1.5 מ'.
- ו. גגון מעל הכניסה יבנה בניה קלה בלבד (עץ, אלומיניום, פלדה זכוכית).
- ז. הקירוי יבוצע ברעפים, רב רף ואו זכוכית משוריינת.
- ח. כל גגון בעצוב מיוחד אחר יבוצע באישור הועדה בלבד.

113. תנור הסקה וארובה

תנור הסקה: התקן להסקה המצויד במבער איזוי, מוזן בקרוסין, בסולר או בדלק נחלי או גז, בארובה לסילוק גזי השריפה, במכלי דלק, מעצרה ובצנרת. ארובה: התקן המיועד להרחקת גזי הפליטה של התנור מהבניין, לרבות תותב המגן או שרוול המגן.

התקנת תנור הסקה הכולל התקנת מיכל דלק צנרת וארובה תבוצע רק באישור ופיקוח איגוד ערים "לשירותי כבאות והצלה", או על פי הנחיות בכתב ממהנדס בטיחות מורשה. האישורים יופקדו כחלק מדרישות הועדה להיתר הבניה.

הארובה: לעשיית הארובה מותר להשתמש בחומרים אלו: לבנים, מתכת, כל חומר אחר שאינו דליק לפי "הגדרת חומר דליק בתקן הישראלי".

החומר שהארובה עשויה ממנו יעמוד בסמפרטורת גזי הפליטה ללא התבקעות וללא בליה מואצת.

התקנת הארובה - המרחק המותר בין הארובה עד לגובה של 2 מטר מהיציאה מהתנור, לבין מבנה דליק או לבין עצמים דליקים לא יהיה קטן מ- 45 ס"מ בכיוון האנכי, ולא יהיה קטן מ- 25 ס"מ בכיוון האופקי. אם אין אפשרות לשמור על מרחקים אלה, תותקן מחיצת בידוד נאותה ביניהם. יציאת הארובה אל מחוץ לבניין תיעשה דרך קיר חיצון של הבניין, ובמרחק 30 ס"מ לפחות פתח

גובה ומרחקים - בכל מקרה תכלוט הארובה 1 מ' מעל למפגש עם הגג. הארובה תותקן כלהלן:

- אם המרחק בין הארובה לבין קו המפגש המוגבה או בין הארובה לבין הקיר (המעקה) קטן מ- 3 מטר, תותקן הארובה כמתואר בציור 1.
 - אם המרחק בין הארובה לבין קו המפגש המוגבה או בין הארובה לבין הקיר (המעקה) גדול מ- 3 מטר, תותקן הארובה כמתואר בציור 2.
 - גובה הארובה יהיה לפחות 1 מטר.
- ארובת תנור ההסקה כחלק מהיתר הבניה תקבל אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרתק אליהם.

113. איזור מגורים ב' מיוחד

באזור מגורים ב' מיוחד מגרשים 83, 84, 85, 89, 90, 91, 92 בלבד תאושר הקמת קומה שלישית תחת שתי קומות המגורים הקיימות.

שטח הבניה המרבית של הקומה השלישית תיבנה על פי שטח המעטפת של קומת קרקע $0.00 + 0.70$ (או מפלס דומה) ובנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי תכנית מפורטת מס' 115/115.

השימוש בתוספת הבנייה יהיה למטרות מגורים ופעילות ביתית בלבד.

מספר	טור א'	טור ב'			טור ג'	טור ד'	טור ה'
		1	2	3			
	סוג בליטה	אורך הבליטה מקו בניין צדי או אחורי	אורך הבליטה מקו בניין קדמי שאיננו קו רחוב	אורך הבליטה מקו בניין קדמי שהוא קו רחוב	אורך הבליטה ביחס לרוחב מדרכה	מרחק אופקי מינימלי בין אבן שפת מדרכה לבין קצה הבליטה	גובה מינימלי ממדרכה או מפני הקרקע
במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים
1	כרכוב, גג ארגז רוח, מזחילה, גבלית, מסתור כביסה	0.60	0.60	-	-	-	2.40
2	מרפסת-אם אין כוונה אחרת משתמעת בתכנית	0	1.20	1.20	1/3	0.60	2.40
3	סף, אומנה, דבוקה, כותרת, סורג חלון, ברי-סול, ארגז מיזוג אויר מערכת טיהור אויר, סוכך מקופל	0.30	0.30	0.30	-	-	2.40 ממדרכה בלבד
4	סוכך, גגון בולט מעל כניסה למכנה או חלק ממבנה	1.50	-	-	-	-	2.40
5	שער נפתח לדרכות דלת (במצב פתוח)	עד גבול המגרש	עד קו הרחוב	0	-	-	-
6	כנפי חלון או תריס	עד גבול המגרש	ללא הגבלה	ללא הגבלה	-	0.60	2.40 ממדרכה בלבד
7	מזבז אנכי או זרבובית	0.20	0.20	0.20	-	-	-

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בנספח הבנוי ובתרשימים זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו, כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לנספח הבינוי הנוכחי.

עורך התכנית \ המתכנן: אדריכל: יוסף אדי

מספר רשיון: 22579

כתובת: רח' סולד 31 רמה"ש

טלפקס: 03 - 5404961

תאריך: 25.11.05

יוסף אדי
אדריכלים ובנוי ערים
יוסף אדי
אדריכלים ובנוי ערים

חתימת מגיש התכנית
הוועדה

חתימה בעל הקרקע

חתימת היזמים

תוקף

הפקדה

חסדאי אלעזר
ראש המועצה המקומית
אלפי מנשה

איגוד לויטמן
מהנדס פונדק מקומית
אלפי מנשה