

מרחב תכנון מועצה מקומית אלפי מנשה

מתן תוקף

תכנית מפורטת מס' ב' 115/3/  
אלפי מנשה - "כפיר יוסף"

מרחב תכנון מועצה מקומית אלפי מנשה

תכנית מפורטת מס' .....ב' 115/3.....

המגיש: עמותת מתישבי כפיר יוסף.  
היוזם: המועצה המקומית אלפי מנשה.  
בעל הקרקע: המחונה על הדכוש המחשלתי ביהודה ושומרון.  
המתכנן: מאיר בוכמן אדריכל ג.א. אדריכלים - גיל-עד יעקב - יוסף אדי.

1. מקום התכנית:

אזור: יהודה ושומרון.

נפה: טול כרם.

מקום: אלפי מנשה.

גוש: 2

חלקות: 216, 502 חלקי, 110 חלקי, 206/2 חלקי באדמות הכפר עזון.

2. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"). גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט")

5. שטח התכנית:

כ - 217.65 דונם.

6. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה פרוט תכנית המתאר מס' 115/3/2.  
במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות יהיו הוראות תכנית זו קובעות.

7. ציונים בתשריט:

פרוט הציון

גבול הכרזה

גבול התכנית

ציון בתשריט:

קו שחור מרוסק:

קו כחול:

אוקר (כתום):

איזור מגורים א' (127 יחידות)

תכלת וקיוקו אלכסוני	איזור מגורים ב' (22 יחידות)
חוס מותחם חוס כהה:	מוסדות ציבור שכונתיים
אפור:	מסחר
ירוק בהיר:	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
אדום:	דרכים
אדום וירוק פסים באלכסון לסרוגין:	רחובות מגורים
אדום ופסים אלכסוניים שתי וערב:	חניה ציבורית
מספר ברבע עליון של עיגול ע"ג דרך:	מספר דרך
מספר ברבע הצדדי של העיגול:	קו בנין
מספר ברבע התחתון של העיגול:	דוחב דרך

8. טבלת איזורים ושטחים:

איזור	שטח בדונם	%	מס' מגרשים
מגורים א' (בנה ביתך)	87.00	40.0	127
מגורים ב'	25.1	11.5	22
מוסדות ציבור	11.1	5.1	8
מסחר	0.85	0.4	1
ש.צ.פ	57.9	26.6	
דרכים וחניה ציבורית	19.0	8.7	
רחובות מגורים	16.7	7.7	
<b>סה"כ</b>	<b>217.65</b>	<b>100</b>	

9. מטרת התכנית:

- 9.1 פיתוח שכונת מגורים במזרח הישוב אלפי-מנשה.
- 9.2 הקצאת מגרשים לבתי מגורים, לבניני ציבור, ש.צ.פ, שבילים להולכי רגל, התווית דרכים חדשות.
- 9.3 קביעת הוראות בניה לאיזורים שונים ותנאים למתן היתר בניה.

10. איזור מגורים א':

- 10.1 ציון בתשריט - צבע כחום.
- 10.2 תכלעת מותרות - מגורים בלבד.
- 10.3 שטח מגרש ליח' דיור לא יפחת מ- 500 מ"ר. לא תותר יותר מיחידת דיור אחת למגרש.
- 10.4 מספר קומות מדבי- 2 קומות בכל חתך, גובה מדבי יהיה 8.2 מ' מפני הקרקע הטבעי של המגרש, ואנכית עד לנקודה הגבוהה ביותר שבגג בכל חתך. לא תותר קומת עמודים, תותר בניית מרחף.
- 10.5 קומת המרתף לא תחושב במספר המפלסים המותרים לבניה.

- 10.6.1 עד 320 מ"ר כאשר הבניה היא בקומה אחת בלבד או בקומה ועוד מפלס ביניים בהמשך לה.
- 10.6.2 עד 370 מ"ר כאשר הבניה ביותר מקומה אחת. סה"כ שטח רצפה בקומת קרקע לא יעלה על 220 מ"ר.

11. איזור מגורים ב'

- 11.1 ציון בתשריט- צבע תכלת וקיקוו אלכסוני בשחור.
- 11.2 תכליות מותרות- מגורים בלבד.
- 11.3 לא יותר מבית דו משפחתי למגרש. שטח מגרש לא יפחת מ- 800 מ"ר.
- 11.4 מספר קומות מירבי- 2 קומות בכל חתך. גובה מירבי יהיה 8.2 מ' מפני הקרקע הטבעי של המגרש ואנכית עד לנקודה הגבוהה ביותר שבגג בכל חתך. לא תותר קומת עמודים תותר בנית מרתף.
- 11.5 קומת המרתף לא תחושב במספר המפלסים המותרים לבניה.
- 11.6 שטח בניה:
  - 11.6.1 עד 275 מ"ר למשפחה אחת כאשר הבניה היא בקומה אחת בלבד או בקומה ועוד מפלס ביניים בהמשך לה.
  - 11.6.2 עד 320 מ"ר למשפחה אחת כאשר הבניה ביותר מקומה אחת. סה"כ שטח רצפה בקומת קרקע לא יעלה על 200 מ"ר.

12. שטח בניה למגורים:

- 12.1 בשטחי הבניה יכללו כל השטחים המקוריים.
- 12.2 לא יחשבו בשטחי הבניה:
  - 12.2.1 מקלט ששטחו ברוטו לא יעלה על 11 מ"ר.
  - 12.2.2 בליטות ארכיטקטוניות: הצללות, גגוני כניסה, אדניות וכו' עד 0.60 מ' והשטח שמתחתן
  - 12.2.3 בליטות גג עד 1.0 מ' והשטח שמתחתן.
  - 12.2.4 שטח מקורה בפרגולה עד 30 מ'.
  - 12.2.5 חניה ראה סעיף (14.3).

13. קווי בנין למגורים:

- 13.1 קו בנין לדרכים כפי שמומן בתשריט - צייק 60 60
- 13.2 קו בנין צדדי 3.5 מ' קו בנין אחורי 4 מ' למגורים א' - צייק 93-99 קו בנין קדמי 4.0 מ' קו בנין אחורי 4 מ' למגורים א'
- קו בנין צדדי 3.5 מ' קו בנין אחורי 3 מ' למגורים ב'
- 13.3 לא תחשב חדיגה חקוי בנין:
  - 13.3.1 בליטות גג עם או בלי ארגז רוח באורך של 1.0 מ' אשר אין כל בניה תחתן.

13.3.2 בליטות ארכיטקטוניות כגון: אדניות, הצללות, גגוני כניסה וכו' באורך של עד 0.60 מ'.

13.3.3 מקום מבנה העזר עפ"י תכנית בנוי בק.מ. 1:500 שתוגש כתנאי למתן היתרי בניה. (ראה סעיף 14-מבני עזר).

14. מבני עזר: מחסן וחניה.

14.1 תותר בנית מבני עזר אלה בלבד:

תותר בנית מבני עזר אלה בלבד:   
 קוטר קונוס אדום 15 מ'   
 תנאי בניה מקורה   
 גובה פנימי   
 שטח המקורה   
 מ"ר

מחסן וחניה מקורה בשטח מירבי של 30 מ"ר לכל יחידת מגורים, גובה פנימי 2.20 מ' נטו עם גג שטוח, או גג דעפים, הכל ע"פ פרטים ותכנית עקרונית שתצורף כנספח לתכנית זו ותאושר ע"י הועדה המקומית.

מקום מבני העזר הנ"ל יסומן בתכנית בנוי בקנ"מ 1:500 שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית.

14.1.2 צמוד לגבול בין שני מגרשים מותר קו בנין צידי 0, או מרחק של 3.5 מ' מגבול מגרש צידי. קו בנין אחורי 0.

14.2 מגרשים במדרון הנמוכים מהכביש במינימום 2.10 מ', ימוקם המחסן מתחת למשטח החניה בשטח שלא יעלה על שטח החניה המהווה את תקרת המחסן. קו בנין צידי וקידמי 0.

14.3 מרתפים:

גובה: עד 2.40 מ' נטו.

שטח: עד 75 מ"ר

תקרה: לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מתחתית תקרת המרתף ועד פני קרקע מתוכננת.

חיקום: לכיוון החלק הגבוה של המגרש בלבד.

15. היתרי בניה:

היתרי בניה ינתנו:

15.1 על סמך תכנית זו והתקנון שלה.

15.2 על סמך תכנית בנוי כללית, הכוללת תכנון פתוח שטח בק.מ. 1:500 וכן פרטים לפי הסעיפים המוזכרים לכל נושא.

15.3 על סמך תכניות הגשה כמקובל, לפי הנחיות הועדה המקומית.

15.4 יש לאסור התחלת יציקות, בטרם אושר הגובה והמקום ע"י מודד מוסמך.

16. הנחיות כלליות לרשויות:

16.1 תותר רק בנית גגות דעפים אדומים לפחות דו שיפועיים עד 30°.

16.2 דודי שמש יהיו בתוך חלל הגג. הקולטים יהיו מונחים על גגות הרעפים, במקביל לשיפוע הגג.

16.3 גמר קירות הבנין וחצר המשק יהיו טיח בגוון לבן. יותר שימוש באבן ירושלמית מרובעת עבוד "תלטיש" או "סומסום", באלחנטים ממעטפת הבנין, (כגון קיר ארובה) ובכל מקרה לא יעלה על 20% משטח המעטפת.

16.4 לא יותרו אנטנות טלוויזיה לכל בית ובית.

17. פיתוח - קירות וגדרות:

17.1 קירות תומכים בחזית קדמית של מגרש - גובה הקירות לא יעלה על 3.0 מ' בדצף אחד. במקרה של צורך בתמיכה גדולה יותר:

17.1.1 במקרה והקיר אינו גובל במגרש למגורים, אלא תומך כביש בלבד, תבנה מדרגה אופקית בעומק של 2.0 מ' בכיוון השצ"פ.

17.1.2 בכל מקרה לא יעלה הקיר על 0.60 מ' מפני הקרקע הנתמכים.

17.1.3 כאשר הפרש הגובה בגבולות צדדיים או אחוריים של המגרשים יעלה על 0.80 מ' תבוצע מסלעה או קיר תומך.

17.2 קירות/מסלעות תומכים בחזית אחורית של מגרש - גובה הקירות/ מסלעות לא יעלה על 2.50 מ' בדצף אחד. במקרה ויש צורך בתמיכה גדולה יותר תבנה מסלעה או הקיר בדרוג.

17.3 מסלעות או קירות בחזית צדדית של מגרש-גובהם לא יעלה על 2.0 מ' מפני המגרש הנמוך.

17.4 קירות שאינם תומכים (גדרות):

17.4.1 גובה גדר בנויה לחזית רחוב 0.60 מ' מינימום ולא יותר מ- 1.20 מ'.

17.4.2 גובה גדר בגבול צדדי של מגרש, לא יעלה על 1.80 מ' מפני המגרש הגבוה.

17.4.3 גובה גדר בגבול אחורי של מגרש עד 1.80 מ' מפני המגרש.

17.5 מעקה בטחון - במגרשים נמוכים מהכביד תתאפשר הוספת מעקה בטחון על הקיר הבנוי, לפי פרט שיוגש כתנאי למתן היתר בניה, באישור הועדה המקומית.

17.6 הקירות והגדרות הגובלים בחזיתות מגרש קידמיות, יבנו אבן. תתאפשר הוספת מעקה בטחון על הקיר הבנוי, לפי פרט כמצויין בסעיף 17.5

17.7 ארונות תקשורת וחשמל יהיו בתוך גומחות בקירות תומכים או בתוך גדרות. בערוגות הגינון לאורך הרחובות, יתוכננו מפרצים למיכלי אשפה בהתאם למפרט אחיד, שיאושר ע"י הועדה המקומית.

17.8 כל האמור בסעיפים 17.1-17.7 הכל לפי פרטים ותכנית בנוי בק.מ. 1:500, אשר יוגש כתנאי למתן היתרי בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

18. איזור למסדות ציבור:

18.1 סלון בתשריט - צבע חום מותחם בחום כהה.

18.2 תכליות מותרות גן ילדים, מעון ילדים, שיפת חלב, בית כנסת וכד' באישור הועדה המקומית.

18.3 אחוז בניה חידבי 40% מסה"כ המגרש.

18.4 קוי בניה: קו בנין לכבישים כפי שמסומן בתשריט. קו בנין לש.פ.צ. 3.0 מ' קו בנין לצדדים ואחודי 4.0 מ'.

- 18.5 מספר קומות מירבי- 2 קומות או 8.20 מ' בכל חתך, מפני הקרקע הטבעי.  
18.6 החניה תהיה בתוך המגרש לפי תקן משרד התחבורה.  
18.7 שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות המוניציפלית.  
18.8 היתרי הבניה לא ינתנו אלא לפי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

19. שטח ציבורי פתוח:

- 19.1 סימון בתשריט-צבע ירוק.  
19.2 לא תותר כל בניה למעט:  
19.2.1 מתקני ספורט, נופש ומשחקים שאינם מבנים, אנטנה, טרנספורמטורים.  
19.2.2 מקלט תת קרקעי לפי אישור הג"א.  
19.2.3 דרכים וחניות ציבוריים, ושבילים להולכי רגל.

20. דרכים:

- 20.1 סימון בתשריט- צבע אדום.  
20.2 תוואי הדרכים ורחבם יהיה כמסומן בתשריט.

21. רחוב מגורים:

- 21.1 סימון בתשריט- פסים בירוק ואדום.  
21.2 תכליות מותרות- שילוב וחפיפה של תנועה מוטורית, הולכי רגל, חניה, גינון.  
21.3 רחב הרחובות הכולל, לפי המסומן בתשריט.

22. איזור מסחרי:

- 22.1 סימון בתשריט- צבע אפור.  
22.2 תכליות מותרות- חנויות בשטח כולל של 360 מ"ד ליחידה עד - 2 קומות.  
22.3 קוי בנין- קו בנין לכבישים כפי שמסומן בתשריט, קו בנין למגורים 4 מ'  
מגבול מגרש אחורי וצדדי, 4 מ' מקו מגרש קדמי לפי תכנית הבינוי שתוגש לועדה מקומית לאישור.  
22.4 חניה- בתוך המגרש עצמו.  
22.5 לא ינתן היתר אלא לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

23. חניות:

- 23.1 החניות באיזור מוסדות ציבור ומסחר יהיו בתוך המגרשים לפי תקן משרד התחבורה.  
23.2 החניות הפרטיות יהיו בתוך המגרשים. חישוב היחס יהיה לפי 1.5 לכל יחידת דיור.

24. שרותים כלליים:

- 24.1 דשתות ציבוריות כגון: מים, ביוב, גז, תקשורת, חשמל משולב, טלפון, וניקוז,

- יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית ויהיו תת קרקעיים. תותקן אנטנה מרכזית לטלוויזיה לכל קבוצת בתים.
- 24.2 כל המבנים יחוברו לרשת מים וביוב מרכזית.
- 24.3 ניקוז מי גשמים יעשה במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד.
- 24.4 שיטת פינוי האשפה, תתוכנן ותבוצע לפי הנחיות מועצה מקומית אלפי מנשה.

25. ביוב:

מערכת הביוב תותאם עם קמ"ט בריאות לשביעות רצוננו.

26. תכניות לצרכי רישום:

- א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לחוספת או ללגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

27. תכנית חלוקה:

בכל שטח התכנית חוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלוקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

28. שימור הנרף:

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, לחניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד; וזאת ע"י:

חסירת הוראות מתאימות והאינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.



29. טבלת זכויות בניה מרוכזת:

קווי בנין			גובה מותר במ'	שטח בניה בס"ה קומות כולל מרתף ומבנה עזר מ"ר ליחידה	שטח בניה מותר ליחידה בקומה אחת מ"ר	גודל מגרש מינימלי	אזורים
קדמי	צדדי	אחורי					
4.0 מ'	3.5 מ'	4.0 מ' או כמצויין בתשריט	8.2 מ' מפני קרקע הטבעי של המגרש ואנכית עד לנקודה הגבוהה ביותר שבגג בכל חתך של הבית	370 מ"ר	עד 220 מ"ר	500 מ"ר	מגורים א
3.0 מ'	3.5 מ'	4.0 מ' כמצויין בתשריט	-	275 מ"ר	עד 200 מ"ר	500 מ"ר	מגורים ב
0 קו או 3.5 מ'	0 קו או 3.5 מ'	כמצויין בתשריט	3.8 מ' מפני קרקע טיבעית	-	עד 30 מ"ר	500 מ"ר	מבני עזר באזור א'
0 קו או 3.5 מ'	0 קו או 3.5 מ'		3.8 מ' -	-	עד 30 מ"ר	500 מ"ר	מבני עזר באזור ב'
			2.40 מ'		עד 75 מ"ר	500 מ"ר	מרתפים
4 מ'	4 מ'	4 מ' או לפי התשריט	2 קומות לגן ילדים 7 מ' מפני הקרקע הטבעי בכל חתך 2 ק' לבייס או 10 מ' בכל חתך	לפי יעוד השטח עפ"י הפרוגרמות למגרש ציבורי		1200 מ"ר	מגרש ציבורי
4 מ'	4 מ'	לפי התשריט או 5 מ'				700 מ"ר	מגרש מסחרי

30. פריסת המבנים והשטחים הציבוריים:

המבנה	שטח נדרש בדונם למבנה	מס' המגרש	סה"כ שטח המגרשים בדונם
1 מועדון שכונתי	2	923,922,921	4.4
1 מועדון נוער	2		
1 מעון ילדים	1.5	926	2.0
1 תחנת טיפול			
באם ובילד	0.5		
(3) 2 גני ילדים	0.75	132,133	2.2
בית כנסת קטן	1.00	927	1.3
שטח להבנה ציבור עתידית (רזרווי)		920	1.2
סה"כ שטח			11.1

אילוסטרציה

סעיף מרכיבי בטחון בתכניות מתאר מפורטות.

1. בתקנון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

1. מחסן תחמושת ונשק

2. דרך היקפית + גדר לפי סיווג הישוב.

3. תאורת בטחון היקפית.

4. סככות רכב לאמבולנס, כבאית וגורר בטחון.

ב. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.

977-7777	
תאריך	31.10.96
מספר	434

חתימות: עמותת מתיישבי כפיר יוסף.

היזום: מועצה מקומית אלפי מנשה.

בעל הקרקע: המחזנה על הרכוש המחשלת ביהודה ושומרון.

המחכנן: אדריכל מאיר בוכמן.

ג.י.א. אדריכלים  
גיל-עז יעקב אדי יוסף

תאריך: 28/5/90

צמח הגנה לישראל  
جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכבוד ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה והשומרון) (מש 418) חס"ב - 1971  
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
(يهودا والسامرة) رقم 118 لسنة 1971-5722

נפה 270

לواء \_\_\_\_\_  
מרחב הכבוד אלסי ארשני

מחוז מס' 115/35

מס' 115/35

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

במס' 342/4/91 בתאריך 20.3.91

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_