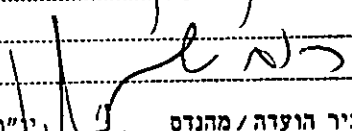


מרחב תכנון מועצה אזורית שומרון  
\*\*\*\*\*

תכנית מס' 115/3 מפורטת

אלפי מנשה - "כפיר יוסף"

!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!  
! יו נ י 1985 !  
!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תש"ל - 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס' 115/3	
בישיבתה מס' 29	מיום 25.2.86
החליטה להעביר את המ"ע בהתאם למתן-תוקף	
	
מזכיר הועדה / מהנדס	י"ר הועדה

מרחב תכנון מועצה אזורית שומרון

תכנית מפורטת מס' 115/3

המגיש : עמותת מתישבי כפיר יוסף.

היוזם : המועצה האזורית שומרון.

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.

המתכנן: מאיר בוכמן - אדריכל.

1. מקום התכנית:

אזור : יהודה ושומרון.  
נפה : טול כרם.  
מקום : אלפי מנשה.  
גוש : 2  
חלקות : 110, 502, 216, 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 - 195 דונם

6. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה פרוט תכנית המתאר מס' 115

7. מטרת התכנית: -----

- א. פתוח שכונות מגורים במזרח הישוב אלפי מנשה.
- ב. הקצאת מגרשים לבתי מגורים, לבניני צבור, ש.צ.פ, שבילים להולכי רגל, התווית דרכים חדשות.
- ג. קביעת הוראות בניה לאזורים שונים ותנאים למתן היתר בניה.

8. אזור מגורים א': -----

- א. ציון בתשריט - צבע כתום.
- ב. תכליות מותרות - מגורים בלבד.
- ג. שטח מגרש ליח' דיור לא יפחת מ- 500 מ"ר. לא תותר יותר מיחידת דיור אחת למגרש.
- ד. מספר קומות מרכי - 2 קומות בכל חתך, גובה מרבי יהיה 8.0 מ' מפני הקרקע הטבעי של המגרש, ואנכית עד לנקודה הגבוהה ביותר שבגג בכל חתך. לא תותר קומת עמודים או קומת מסד.
- ה. שטחי בניה -----

- 1) עד 180 מ"ר כאשר הבניה היא בקומת אחת בלבד או בקומה ועוד מפלס כינייס בהמשך לה.
- 2) עד 250 מ"ר כאשר הבניה ביותר מקומה אח. שה"כ שטח הרצפה בקומת קרקע לא יעלה על 180 מ"ר.
- 3) בשטחי הבניה יכללו כל השטחים המקורים.
- 4) לא יחשבו בשטחי הבניה:
  - 1. מקלט ששטחו ברוטו לא יעלה על 10 מ"ר.
  - 2. בליטות ארכיטקטוניות: הצללות, גגוני כניסה, ארניות וכו' עד 0.60 מ' והשטח שמתחתן.
  - 3. בליטות גג עד 1.00 מ' והשטח שמתחתן.
  - 4. מבני עזר ששטחם ברוטו עד 30 מ"ר. (חצר משק וחניה).

ו. קוי בנין -----

- קו בנין לדרכים כפי שמסומן בתשריט.
- קו בנין צדדי 3.5 מ', קו בנין אחורי 4.0 מ'.
- לא תחשב חריגה מקוי בנין:
  - 1. בליטות גג עם או בלי ארגז רוח באורך של 1.00 מ' אשר אין כל בניה תחתן.
  - 2. בליטות ארכיטקטוניות כגון: אדניות, הצללות, גגוני כניסה וכו' באורך של עד 0.60 מ'.
  - 3. מקום מבני העזר עפ"י תכנית - נספח בקנ"מ 1:500.

ז. מבני עזר - משק וחניה

תותר כנית מבני עזר לכל יחידת מגורים בשטח מרבי של 30 מ"ר, המהווים חלק אינטגרלי מהבנין, בגובה פנימי נטו של 2.10 מ' עם גג שטוח בעל שפת רעפים או גג רעפים הכל עפ"י פרטים ותכנית עקרונית שתוצרף כנספח לתכנית זו ותאושר ע"י הועדה המקומית. מבנים אלה הם חניה אחת וחצר משק.

מקום מבני העזר הנל יסומן בתכנית בנוי בקנ"מ 1:500 שתוגש ע"י מגיש התכנית הזו ותאושר ע"י ועדה מקומית.

ח. הנחיות כלליות

1. תותר רק כנית גגי רעפים לפחות דו שפועים. שפוע הגג יהיה עד 40%.
2. דודי השמש יהיו בתוך חלל הגג. הקולטים יהיו מונחים על גגות הרעפים במקביל לשפוע הגג.
3. גמר קירות הבנין וחצר המשק יהיה טיח בגוון בהיר. יותר שמוש כאבן ירושלמית מרובעת עבוד טובזה, באלמנטים ממעטפת הבנין (כגון קיר ארובה) ובכל מקרה לא יעלה על 20% משטח המעטפת.
4. לא יותרו אנטנות טלביזיה לכל בית ובית.

ט. פתוח - קירות וגדרות

1. קירות תומכים כחזית קדמית של מגרש - גובה הקירות לא יעלה על 2.0 מ' ברצף אחד. במקרה של צורך בתמיכה גדולה יותר:
  - א. במקרה והקיר אינו גובל במגרש למגורים, אלא תומך כביש בלבד; תיכנה מדריגה אופקית בעומק של 2.0 מ' בכיוון השצ"פ.
  - ב. במקרה והקיר תומך מגרש למגורים, יכנה הקיר בדרוג, בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'.
  - ג. בכל מקרה, לא יעלה הקיר על 0.60 מ' מפני הקרקע הנתמכים.
2. קירות/מסלעות תומכים כחזית אחורית של מגרש - גובה הקירות/המסלעות לא יעלה על 2.50 מ' ברצף אחד. במקרה ויש צורך בתמיכה גדולה יותר תכנה המסלעה או הקיר בדרוג.
3. מסלעות או קירות כחזית צדדית של מגרש - גובהם לא יעלה על 2.0 מ' מפני המגרש הנמוך.
4. קירות שאינם תומכים (גדרות):
  - א. גובה גדר בנויה לחזית רחוב 0.60 מ' מינימום ולא יותר מ-1.20 מ'.
  - ב. גובה גדר בגבול צדדי או אחורי של מגרש, לא יעלה על 1.80 מ' מפני המגרש הגבוה.
5. מעקה בטחון - במגרשים: נמוכים מהכביש תחאפשר הוספת מעקה בטחון העשוי צינור פלדה, על הקיר הבנוי.
6. הקירות והגדרות הגובלים בחזיתות מגרש קידמיות, יכנו אבן.
7. פחי אשפה וארונות תקשורת וחשמל יהיו-בתוך גומחות בקירות תומכים או בתוך גדרות.
8. לגבי מגרשים 84 - 92, 169 - 178, 180 - 192, יש להגיש תכנית פתוח, כולל חתכים מפורטים לכל הקירות התומכים בקנ"מ 1:100.
9. כל האמור בסעיפים 8 - 1 הכל לפי פרטים ותכנית בנוי בקנ"מ 1:500 אשר יוגשו באמצעות מגיש תכנית זו ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

9. אזור למוסדות צבור:

- א. סמון כתשריט - צבע חום.
- ב. תכליות מותרות גן ילדים, מעון ילדים, טיפת חלב, בית כנסת וכד' באשור הועדה המקומית.
- ג. אחוז בניה מירכי 40% מסה"כ המגרש.
- ד. קוי בנין: קו בנין לכבישים כפי שמסומן כתשריט. קו בנין לש.צ.פ. 3.0 מ'. קו בנין לצדדים ואחורי 4.0 מ'.
- ה. מספר קומות מירכי - 2 קומות או 8 מ' בכל חתך, מפני הקרקע הטבעי.
- ו. החניה תהיה בתוך המגרש לפי תקן משרד התחבורה.
- ז. שטחי הצבור ירשמו על שם הרשות המוניציפלית.
- ח. הכל לפי תכנית בנוי שתוגש באמצעות מגיש תכנית זו ותאושר ע"י הועדה המקומית.

10. שטח ציבורי פתוח:

- א. סימון כתשריט - צבע ירוק.
- ב. לא תותר כל בניה למעט:
  - (1) מתקני ספורט, נופש ומשחקים שאינם מבנים.
  - (2) מקלט תת קרקעי לפי אשור הג"א.

11. דרכים:

- א. סמון כתשריט - צבע אדום.
- ב. תוואי הדרכים ורחבם יהיה כמסומן בתשריט.

12. רחוב מגורים:

- א. סמון בתשריט - פסים בירוק ואדום.
- ב. תכליות מותרות - שלוב וחפיפה של תנועה מוטורית, הולכי רגל, חניה גנון.
- ג. רוחב הרחובות הכולל שמסומן בתשריט.

13. אזור מסחרי:

- א. סימון בתשריט - צבע אפור.
- ב. תכליות מותרות - חנויות בשטח כולל של 180 מ"ר עד - 2 קומות.
- ג. קוי בנין - קו בנין לכבישים כפי שמסומן כתשריט, קו בנין למגורים לפי תכנית הבנוי שתוגש לוועדה מקומית לאשור.
- ד. חניה - בתוך המגרש עצמו וכמגרש חניה מרוצף סמוך.
- ה. הכל לפי תכנית בנוי שתוגש באמצעות מגיש תכנית זו ותאושר ע"י הועדה המקומית.

14. חניה :

א. סמון בתשריט: צבע אדום וקוים אלכסוניים.

ב. תכליות מותרות - חניה.

15. שטח סרטי פתוח :

א. סימון בתשריט - ירוק בהיר תחום בירוק כהה.

ב. תכליות מותרות - פרטי פתוח .

ג. לא תותר הקמת כל מבנה בשטח זה.

16. היתרי בניה:

א. ינתנו בהתאם לתכנית בנוי כללית שתוגש ע"י מגיש זו, הכוללת תכנון פתוח השטח בקנ"מ 1:500 וכן פרטים לפי סעיפים שם הוזכרו .

ב. תכניות הגשה כמקובל, לפי הנחיות הועדה המקומית.

ג. יש לאסור התחלת יצקות, בטרם אושר הגובה והמקום ע"י מודד מוסמך.

17. שרותים כללים:

א. רשתות צבוריות כגון: מים, ביוב, גז, תקשורת, חשמל, טלפון, ניקוז, טלביזיה יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית ויהיו תת קרקעיים. תותקן אנטנה אחת מרכזית לטלביזיה לכל קבוצת בתים.

ב. כל המכנים יחוברו לרשת מים וביוב מרכזית.

ג. נקוז מי גשמים יעשה במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והצבוריים כאחד.

ד. שיטת פינוי האשפה תתוכנן ותבוצע לפי הנחיות מועצה אזורית שומרון.

ה. יותר מעבר תשתיות במגרשים פרטים, ומעבר לשם גישה אליהם, בצמוד לגבול המגרש (1.5 מ' לכל צד).

ו. יש להחזיר השטח לקדמותו לאחר התקון-למעט צמחיה.

18. ביוב:

א. מערכת הביוב תתואם עם קמ"ט בריאות לשכיעות רצונו.

ב. יותר מעבר צנרת במגרשים הפרטיים ומעבר לשם גישה אליהם בצמוד לגבול מגרש 1.5 מ' לכל צד.

ג. יש להחזיר את השטח לקדמותו לאחר התקון למעט צמחיה.

חתימות:



המגיש: עמותת מתישכי כפיר יוסף.

היוזם: מועצה אזורית שומרון.

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.

המתכנן: אדריכל מאיר בוכמן. שדרות ברעין 5, תל-אביב  
מיקוד 64285

4 ח פנ" 1986

תאריך:

( BO .10)

**צבא הגנה לישראל  
גישן الدفاع الاسرائيلي**

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה והשומרון) (מס' 418) חסליב - 1971  
אמרישן قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-5732  
נסח סלח חים

לוא: \_\_\_\_\_

מרחב מכנון מקומי: 10710

מחוז: מגרון מס': 115/3

מס' 115/3 מס' \_\_\_\_\_  
מס' \_\_\_\_\_

מועצת המכנון העליונה  
מجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 12/84 תאריך: 9.9.84

جلسة رقم \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_

החלטת הפקיד את החוק  
قرار يدين هذا المشروع لانه يتعارض مع الامر  
למדה \_\_\_\_\_

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המרכזית לחיכנון ובניה  
المركزية للتنظيم والبناء

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

**צבא הגנה לישראל  
גישן الدفاع الاسرائيلي**

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה והשומרון) (מס' 418) חסליב - 1971  
אמרישן قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-5732  
נסח סלח חים

לוא: \_\_\_\_\_

מרחב מכנון מקומי: 10710

מחוז: מגרון מס': 115/3

מס' 115/3 מס' \_\_\_\_\_  
מס' \_\_\_\_\_

מועצת המכנון העליונה  
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 6/85 תאריך: 21.2.85

جلسة رقم \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_

החלטת הפקיד את החוק  
قرار يدين هذا المشروع لانه يتعارض مع الامر  
למדה \_\_\_\_\_

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המרכזית לחיכנון ובניה  
المركزية للتنظيم والبناء

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת \_\_\_\_\_

המכנון העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى