

הפקדה

מתן תוקף

המקין

איזור יהודה ושומרון

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה

מינהל אזורי לאומי
הממונה על הרכוש
הנטוש הממשלתי
17-01-1988
נ. כ. ס.

תכנית מפורטת מס' אמ 115/1
אלפי מנשה

- 1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' אמ 115/1 אלפי מנשה.
- 2. תשריט התכנית : התשריט בק.מ. 1:1250, להלן התשריט המצורף לתכנית והנושא אותו שם + תכנית הבינוי נק.מ. 1:1250, להלן תכנית הבינוי, יהוו 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 174950 - 175700
מזרח מערב 150600 - 152150
- 4. תחולת התכנית : התכנית חלה על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט.
- 5. שטח התכנית : כ- 529.21 דונם.
- 6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש כיו"ש.
- 7. היוזם ומגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה.
- 8. עורך התכנית : יסקי ושות' אדריכלים
אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון.
- 9. כפיפות התכנית : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר לאלפי מנשה וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית המתאר לבין הוראות תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.
- 10. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא להשלים ולפרט חלק מתחום תכנית המתאר ע"י קביעת היעודים, התכליות ושימושי הקרקע אשר בגבולות התכנית, הנחיות תכנון ומגבלות הבניה.

11. אזור מגורים א' : השטחים הצבועים כתשריט כצבע כתום מהווים אזור מגורים א' ונותר להקים בו כתי מגורים חד-משפחתיים, או דו-משפחתיים.
- שטח החלקה הניינמלי לחו-משפחתי - 400 מ"ר
 שטח החלקה הניינמלי לרו-משפחתי - 750 מ"ר
- 11.1 מגבלות הכניה : שטחי המגרשים ושטחי הכניה הנותרים יהיו כהתאם למפורט בטבלת השטחים שכתשריט. בחר עם זאת תותר סטייה של עד 10% משטח המגרשים הנ"ל ללא צורך בהפקדה.
- 11.2 : ככל חלקה חד-משפחתית תותר הקמת יחידת מגורים אחת. בחלקה דו-משפחתית שתי יחידות ככנין אחד.
- 11.3 : תותר כניית קומת מרחף לצד המדרון.
- 11.4 : סה"כ כניה בקומות מתיחס לכל השטחים הבנויים והמקוריים כולל מרחף (לא כולל מקלט ומרפסות לא מקורות) ראה גם טבלת שטחים שעל גבי התשריט.
- 11.5 : מרווחי הכניה המינימליים יהיו:
 מרווח קדמי הגובל כדרך - כמסומן בתשריט.
 מרווח צדדי - 3.0 מ'.
 כמגרשים מס' 189-205 תותר הכלטת המקלט לקו כנין צדדי 0.
 מרווח אחורי - 4.0 מ'.
- 11.6 : גובה הכנינים יהיה עד שתי קומות על קומת מרתף, כנוסף לכך חחול ההגבלה הבאה על מידת התנשאות מעקה גג המכנה העיקרי מעל לגובה הממוצע של הכביש אשר כחזית החלקה: כאשר החלקה נמצאת מתחת לפני הכביש תהיה מידת התנשאות לא יותר מ-5.5 מ' וכאשר החלקה נמצאת מעל לפני הכביש תהיה מידת התנשאות לא יותר מ-13.0 מ'. ראה גם בנספח הבינוי.
- 11.7 : למרות האמור בסעיפים 11.2, 11.4 ו-11.6 לעיל, במגרשים 189-205, 398-414 שבהם מוצדק מבחינת תנאי הטופוגרפיה להוסיף קומה נוספת, תותר הקמת קומה שלישית מתחת ל-2 קומות המגורים. מידת התנשאות במקרה זה כמסומן בנספח הבינוי אך לא יותר מקומה אחת מגובה הכביש שמעל למגרש.
- 11.8 : יותרו שבילי גישה ומדרגות לשרות יותר מחלקה אחת ושבילים אלה ירשמו עם זכות מעבר לחלקות אותן הם משמשים כהתאם לחכנית הפיתוח.
12. אזור מגורים ב' : השטחים הצבועים כתשריט כצבע כחול מהווים אזור מגורים ב' - מותר להקים בו כתי מגורים טוריים או משותפים ל-2 או 4 יח' דיור.

Handwritten notes and signature:

2
 10/16/01
 4-8-01
 [Signature]

- 12.1 שטחי המגרשים ושטחי הכניה המותרים יהיו כהתאם למפורט בטבלת השטחים שבחשריט. יחד עם זאת תותר סטייה של עד 10% משטחי המגרשים הנ"ל ללא צורך בהפקדה.
- 12.2 סה"כ כניה בקומות מחיתם לכל השטחים הבנויים והמקורים כולל מרווף (לא כולל מקלט ומרפסות לא מקורות). ראה גם טבלת שטחים שעל גבי הוועריט.
- 12.3 מרווחי הכניה המינימליים יהיו:
מרווח קדמי הגובל בדרך - כמסומן בחשריט.
מרווח צדדי 2.7 מ', מרווח אחורי 4.0 מ' כאשר החלקה נמצאת מעל לפני הכביש וכאשר החלקה נמצאת מתחת לפני הכביש, אלא אם מסומן אחרת כנספח הבינוי.
- 12.4 גובה הבנינים יהיה עד שתי קומות. בנוסף לכך תחול ההגבלה הבאה על מידת ההתנשאות מכנה גג המבנה העיקרי מעל לגובה הממוצע של הכביש אשר כחזית החלקה, כאשר החלקה נמצאת מעל לפני הכביש תהיה מידת ההתנשאות לא יותר מ-11.5 מ'. כאשר החלקה נמצאת מתחת לפני הכביש תהיה מידת ההתנשאות לא יותר מ-5.5 מ'. ראה גם כנספח הבינוי.
- 12.5 כל אחת מהחלקות שבאזור מגורים ב' תירשם כחלקה אחת שלמה על פי "גבול החלקה" בחשריט. עם זאת לאחר גמר הכניה כמגרשים אלו ניתן יהיה לפצלם לבקשת בעלי הקרקע למגרשים נפרדים לכל יחידת דיור על פי "גבול לחלוקה משנה" כמודגם כנספח הבינוי, תוך שמירה על זכויות מעבר הדדיים דרך מדרגות ושכילים וכן מערכות כגון כיוב, חשנול וכד'.
- 12.6 שבילים אלה ירשמו עם זכות מעבר לחלקות למשתמשים בהם, כהתאם לתכניות הפיתוח וכמודגם כנספח הבינוי.
13. אזור מגורים מ י ו ח ד
ניתן להגדיל כל יחידת דיור כנפרד עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה, ואשר ניתן להגישה כנפרד לכל יחידת מגורים כל זאח במסגרת מגבלות הכניה שבחכנית זו, ושמירה על אחידות ארכיטקטונית של המבנה.
14. שטח לתכנון ב ע ת י ד
השטח הצבוע בחשריט כקוים אלכסוניים כחולים לסירוגין מהווה אזור מגורים מיוחד. צפיפות הבניה, גובה הבנינים, מגבלות הכניה, מרווחים ותנאים לפיתוח השטח יקבעו בתכנית מפורטת שתוגש לאשור הועדה המיוחדת לתכנון ובניה.
15. שטחים למוסדות צ ב ו ר
השטחים הצבועים בחשריט כצבע חום מוחתם כחום כהה ישמש להקמת מבני צבור.

- 15.1 : שטחי הכניה המווררים יהיו כמפורט בטבלת השטחים שבחשריט.
- 15.2 : מרווחי הכניה המינימליים יהיו: מרווח קדמי הגובל בדרך בהתאם לתשריט. יתר מרווחי הכניה 3.0 מ'.
- 15.3 : גובה הכנינים קומה אחת ולא יוחר מ-5.5 מ' מפני הקרקע טופלי.
- 16 : שטח למרכז איזרחי : מגרש נוס' 806 הצבוע בחשריט בצבע חום ואפור לסירוגין ישנוש' למרכז אזרחי. יעודו יקבע בהתאם לרשימת התכליות שבתכנית המתאר, תכנון מפורט יעשה בעתיד.
- 17 : שטח מקלטים מ ש ו ח פ י ס : השטחים המקווקים אלכסונית על גבי רקע של שטח צבורי פווח או שטח למוסדות צבור והממוספרים כנספח הכינוי מ-901 - 935 ישמשו שטחים למקלטים משותפים למשתכנים ויחולו לגביהם התנאים הבאים:
- 17.1 : החלל המשמש למקלט ירשם כחוק עם זכויות תת-קרקעיות על שטח הנושחכנים במגרשים אותם הוא משרת כמפורט בטבלת המיקלוט שעל גבי נספח הכינוי ומאושרת ע"י הג"א.
- 17.2 : האחזקה והנקוי של המקלטים ייעשו ע"י המשתכנים אותם הם משרתים.
- 17.3 : פני חלקו העליון של המקלט (הגג) ישמש את המגרש שמעליו בהתאם ליעוד של האזור בו הוא מסומן - מכנה צבורי או שטח צבורי פתוח. במידה והטופוגרפיה מאפשרת זאת יותר שימוש פני הגג למגרש המגורים שמעליו. כמו-כן תותר דרך גישה למקלטים דרך מגרשי מגורים.
- 17.4 : כדרך הגישה למקלטים העוברת במגרש מגורים, תרשם זכות מעבר לדיירים השוחפים במקלט.
- 18 : גגות : גגות הבנינים יהיו גגות רעפים ו/או גגות שטוחים. הצפוח העליון של פני הגג השטוח יהיה חצץ לבן או אגרנט אבן טוף, או ריצוף. הפתרון של גגות רעפים - כוון שיפועי הגג במקביל לכוון הרחוב.
- 19 : ח ז י ת ו ת : גמר חזיתות הבתים: טיח מושלך, אבן נסורה, כניה נקיה מכטון או לבנים עם אפשרות לשילוב של טיח חלק צבוע בקטעים מסויימים.
- 20.1 : מ כ נ י ע ז ר : לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם לרבות סככות, צריפים או כל מבנה אחר מכל חומר בניה שהוא בתחום השטחים הפנויים שמסביב לבנינים בגבולות חכנית זו למעט חניה מקורה או פתוחה ומחסן. כחנאים הבאים:
- שטח חניה מקורה כולל המחסף עד 25 מ"ר, שטח המחסף בנפרד עד 9 מ"ר.

כצד המדרון העולה, יוסתר המבנה בתוך קיר תומך.

כצד המדרון היורד, עפ"י תכנית אחידה כפי שתאושר ע"י מהנדס הועדה, ובתנאי שגובה הקרקע הטבעי באותו המקום לא נמוך יותר מ-0.5 מ' ממפלס החניה.

בניגוד לאמור לעיל ויותר והקמת "פרגולות" על מקורות עץ טבעי לסירוגין, הכל עפ"י תכנית כפי שתאושר ע"י מהנדס הועדה מתוך שיקול של אי הסחרת נוף לשכנים.

20.2

אח המתקנים הבאים יש להחזיק ולחזק כן שישתלבו במבנה ולא יהיו מפגע חזותי, דוודי שמש, מזגנים, ארובות, אנטנות, מחלי כביסה וכו'. כגג משופע הדוד יהיה מוסתר כחלל הגג. לא יוצא היתר בניה ללא פתרון מיסתור שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

21. מתקני עזר

השטחים שהצבועים בתשריט כצבע ירוק מהווים שטחים צבוריים פתוחים, המיועדים לשמש כגינות ושכילים להולכי רגל. חותר בהם בניה מקלטים צבוריים ומקלטים משותפים כמפורט בסעיף 17 לעיל, והקמת מתקנים למגרשי משחקים. כנגרש מס' 34 חותר הקמת בריכת מים.

22. שטחים צבוריים פתוחים

השטחים והצבועים כארום מיועדים לדרכים מתוכננות. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

23.1 דרכים

מגרש מס' 907 הצבוע בתשריט בארום עם קווקן אלכסוני ישמש שטח למסוף אוטובוסים. חותר הקמת רציפים לאוטובוסים ומבנה לשימוש התחנה בן קומה אחת כשטח של עד 100 מ"ר.

23.2

מספר מקומות החניה כהתאם לדרישות הועדה המקומית.

24.1 חניה

החניה כתחום תכנית זו תהיה כתחום הדרכים, או כתחום המגרש עפ"י תכנית חניה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

24.2

לצורך השלמת פתוח השטח חוגש תכנית פתוח מגרשים אשר חכלול מקום הקירות התומכים צורתם וגובהם, תסמן את שכילי הגישה לכנין ומדרכות החוץ, מקום פחי האשפה וצורת מתקני האשפה, ניקוז השטח ממי גשמים, תאורה וכו'. לא ינתן רשיון בניה לפני אשר תכניות הפיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית.

25.1 תכנית פיתוח השטח

תקבע צורה וגובה אחידים לגדרות ככל רחוב ורחוב כתחומי תכנית זו ולא תאושר הקמתן ככל מקום ובכל צורה שלא לפי תכנית פיתוח השטח. הקירות התומכים יכנו מאבן או מבטון גלוי.

25.2

יחר עם תכניות הפתוח הנ"ל חוגש תכנית לאשור מהנדס הועדה המקומית ואשר תכלול את מערכות המים, הכיוב, החשמל ושרותי חקשורת (טלפון). יותר להעביר קוי ניקוז כיוכ, מים וכן זכות מעבר לקוי טלפון, תאורה, חשמל, טלויזיה וחקשורת ממגרש למגרש, הכל עפ"י התכנית הנ"ל.

25.3

26. ניקוז-ביוב
ואספקת מים
: יחוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות משרד הכריאות והועדה המקומית.

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

28. מתן היתור
ב נ י ה
: הועדה המקומית רשאית לסרוג או להתנות מתן היתר כניה או כל היתר המכוקש ממנה וגם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הכניה אשר פורטו בחקנון וכן גם אם הינה תואמת לחקנון החכנון והכניה במקריט הבאים:

28.1
: תכנית הכניה והפחוח אין בה משום פחרון השרותים ההנדסיים הפרטיים כחוך המגרש כולל גבהים והתחרות לרחוב או שהפחרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים הן כחוך גכולות-המגרש והן מחוצה להם או שהפחרון לנ"ל אינו תואם דרישות הועדה המקומית.

28.2
: העיצוב הארכיטקטוני אינו משחלכ או לא עולה בקנה אחד עם הנדרש לאזור זה.

חתימת היזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המחכנון

תאריך

