

# מדינת ישראל

משרדי הממשלה

31.4

משרד בני ארצות  
אליהו

תיק מס'

אלפי ארצות

1.84.5.85

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - אלפי מנשה  
מזוהה פיזי: גל-4/44991  
מזוהה פריט: 0007998  
כתובת 2-120-5-18-6  
תאריך הדפסה 10/04/2018

מחלקה  
אליהו

31.4

תיק מס'

מלחמה. מלחמה

איזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מועצה איזורית שומרון

תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_

---

אלפי מנשה

---

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מועצה איזורית שומרון

תכנית מפורטת מס' .....

אלפי מנשה

---

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס'..... אלפי מנשה.
2. תשריטת התכנית : התשריטת בק.מ. 1:1250, להלן התשריטת המצורף לתכנית והנושא אותו שם + תכנית הבינוי בק.מ. 1:1250, להלן תכנית הבנוי, 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- 529.89 דונם.
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי ובנטוש ביו"ש
7. היוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית שליד מו"א שומרון.
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 נגוד 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 בתשריט בצבע כתום מהווים אזור מגורים א' ומותר להקים בו בתי מגורים חד-משפחתיים .  
שטח החלקה המינימלי 450 מ"ר .

מגבלות הבניה :

11.1

: בכל חלקה תותר הקמת יחידת מגורים אחת .

11.2

: שטחי הבניה המותרים יהיו בקומה אחת עד 140 מ"ר וסה"כ עד 230 מ"ר ב-2 קומות .

תותר בנית קומת מרתף חלקית לצד המדרון אשר שטחו לא יעלה על 60 מ"ר . (סה"כ בניה בקומות מתיחס לכל השטחים הבנויים והמקורים כולל מרתף, לא כולל מקלט). ראה גם טבלת השטחים שעל גבי התשריט .

11.3

: מרווחי הבניה המינימליים יהיו :

מרווח קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט

מרווח צדדי - 3.0 מ' .

מרווח אחורי 4.0 מ' כאשר החלקה נמצאת מעל לפני הכביש ו-6.0 מ' כאשר החלקה נמצאת מתחת לפני הכביש .

11.4

: גובה הבניינים יהיה עד שתי קומות על קומת מרתף, בנוסף לכך תחול ההגבלה הבאה על מידת התנשאות מעקה גג המבנה העיקרי מעל לגובה הממוצע של הכביש אשר בחזית החלקה .

כאשר החלקה נמצאת מתחת לפני הכביש תהיה מידת ההתנשאות לא יותר מ-5.5 מ' וכאשר החלקה נמצאת מעל לפני הכביש תהיה מידת ההתנשאות לא יותר מ-12.0 מ' . ראה גם בנספח הבנוי .

11.5

: למרות האמור בסעיפים 11.2 ו-11.4 לעיל, במידה שיתגלו נסיבות שבהן יראה כי מוצדק מבחינת תנאי הטופוגרפיה להוסיף קומה שלישית חלקית, תהיה הועדה המקומית רשאית לבחון ולהחליט לגבי כל בקשה כזו לגופה בשלב הטיפול בהיתרי הבניה ללא צורך בקיום הליכי הקלה ובתנאי שסה"כ שטח הבניה המותר בכל הקומות לא ישתנה.

11.6

: יותרו שבילי גישה ומדרגות לשרות 2 חלקות , שבילים אלה ירשמו עם זכות מעבר ל-2 החלקות אותם הם משמשים בהתאם לתכנית הפתוח.

12. אזור מגורים ב' : השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול מהווים אזור מגורים ב' - מותר להקים בו בתי מגורים טוריים או משותפים ל-2 או 4 יח' דיור.

12.1

: שטחי המגרשים ושטחי הבניה המותרים יהיו בהתאם למפורט בטבלת-השטחים שבתשריט .

- מגבלות בניה :
- 12.2 : מרווחי הבניה המינימליים יהיו:  
מרווח קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט. תותר הבלטה של פינת בית עד 1.0 מ' לתוך מרווח הבניה .  
מרווח צדדי 2.7 מ' . מרווח אחורי 4.0 מ' כאשר החלקה נמצאת מעל לפני הכביש ו-6.0 מ' כאשר החלקה נמצאת מתחת לפני הכביש, אלא אם מסומן אחרת בנספח הבנוי .
- 12.3 : גובה הבנינים יהיה עד שתי קומות . בנוסף לכך תחול ההגבלה הבאה על מידת התנשאות מבנה גג המבנה העיקרי מעל לגובה הממוצע של הכביש אשר בחזית החלקה, כאשר החלקה נמצאת מעל לפני הכביש, תהיה מדת ההתנשאות לא יותר מ-10.5 מ' . כאשר החלקה נמצאת מתחת לפני הכביש תהיה מידת ההתנשאות לא יותר מ-5.5 מ' . ראה גם בנספח הבנוי.
- 12.4 : כל אחת מהחלקה שבאזור מגורים ב' תירשם כחלקה אחת שלמה על פי "גבול חלקה" שבתריט. עם זאת לאחר גמר הבניה במגרשים אלו ניתן יהיה לפצלם לבקשת בעלי הקרקע למגרשים נפרדים לכל יחידת דיור על פי "גבול לחלוקת משנה" כמודגם בנספח הבנוי .
- 12.5 : יותרו שבילי גישה ומדרגות לשרות יותר מחלקת מגורים או חלקת משנה אחת. שבילים אלה ירשמו עם זכות מעבר לחלקות למשתמשים בהם, בהתאם לתכנית הפתוח וכמודגם בנספח הבנוי .
13. אזור מסחרי :  
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מהווה אזור מסחרי .  
מותר להקים בו מבנה אחד בשטח של עד 120 מ"ר והכולל חנויות לשרות המגורים בלבד .
- 13.1 : מרווחי הבנין המינימליים יהיו כדלקמן :  
מרווח קדמי הפונה לדרך 3.0 מ'  
מרווח צדדי הפונה לבנין מגורים 3.0 מ'  
יתר קוי הבנין 0 מ'
- 13.2 : גובה הבנין יהיה קומה אחת ולא יותר מ-5.5 מ' מפני קרקע סופי .
14. שטחים למוסדות צבור :  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה ישמשו להקמת מבני צבור .
- 14.1 : שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלת השטחים שבתשריט .
- 14.2 : מרווחי הבניה המינימליים יהיו:  
מרווח קדמי הגובל בדרך בהתאם לתשריט . יתר מרווחי הבניה 3.0 מ'.
- 14.3 : גובה הבנינים קומה אחת ולא יותר מ-5.5 מ' מפני קרקע סופי .

15. אזור מגורים מיוחד : מגרש מס' 374 הצבוע בתשריט עם קוים אלכסוניים צהובים לסירוגין ישמש לאזור מגורים מיוחד . תכנון מפורט יעשה בעתיד .
16. שטח מקלטים משותפים : השטחים המקווקוים אלכסוניים על גבי רקע של אזור מגורים ב' או שטח צבורי פתוח או שטח למוסדות צבור והממוספרים בנספח ה'בנוי מ-901 - 928 ישמשו שטחים למקלטים משותפים למשתכנים ויחולו לגביהם התנאים הבאים :
- 16.1 : החלל המשמש למקלט ירשם כחוק עם זכויות תת-קרקעיות על שם המשתכנים במגרשים אותם הוא משרת כמפורט בטבלת המיקלוט שעל גבי נספח הבנוי, ומאושרת ע"י הג"א .
- 16.2 : האחזקה והניקוי של המקלטים תיעשה ע"י המשתכנים .
- 16.3 : פני חלקו העליון של המקלט (הגג) ישמש את המגרש שמעליו בהתאם ליעוד של האזור בו הוא מסומן - מגורים, מבנה ציבורי או שטח צבורי פתוח ויחולו עליו כל התנאים המפורטים בתכנית זו .
- 16.4 : במקלט מס' 905 בו דרך הגישה עוברת במגרש מגורים , תירשם זכות מעבר לדיירים השותפים בו , האחזקה והנקוי יעשו על-ידם .
17. גגות : גגות הבנינים יהיו שטוחים עם מעקה בנוי לכל גובהו . הציפוי העליון של פני הגג יהיה חצץ לבן או או אגרגט אבן טוף .
18. חזיתות : גמר חזיתות הבתים : טיח מושלך, אבן נסורה, בניה נקיה מבטון או לבנים .
19. מבני עזר :
- 19.1 : לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם לרבות סככות צריפים או מוסכים או כל מבנה אחר מכל חומר בניה שהוא בתחום השטחים הפנויים שמסביב לבנינים בגבולות תכנית זו .
- 19.2 : בניגוד לאמור לעיל תותר הקמת "פרגולות" צל מקורות עץ טבעי לסירוגין צמודות למבנה העיקרי, הכל עפ"י תכנית כפי שתאושר ע"י מהנדס הועדה .
20. מתקני עזר : את המתקנים הבאים יש להתקין ולהציב כך שישתלבו במבנה ולא יהוו מפגע חזותי , דוודי שמש, מזגנים , ארובות, אנטנות, מתלי-כביסה וכו' .

21. שטחים צבוריים פתוחים : השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מהווים שטחים צבוריים פתוחים, המיועדים לשמש כגינות ושבילים להולכי רגל. תותר בהם בניה מקלטים צבוריים ומקלטים משותפים כמפורט בסעיף 16 לעיל, והקמת מתקנים למגרשי משחקים. במגרש מסי 34 תותר הקמת בריכת מים.
22. דרכים : השטחים הצבועים באדום מיועדים לדרכים מתוכננות. תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
23. חניה :
- 23.1 מספר מקומות החניה בהתאם לדרישות הועדה המקומית
- 23.2 החניה בתחום תכנית זו תהיה בתחום הדרכים, עפ"י תכנית חניה שתאושר ע"י הועדה המקומית, מלבד האזור למגורים מיוחד שבו פתרון החניה יהיה בתחום המגרש.
24. תכנית פתוח השטח :
- 24.1 לצורך השלמת פתוח השטח תוגש תכנית פתוח מגרשים אשר תכלול מקום הקירות התומכים והגדרות, צורתן וגובהן, תסמן את שבילי הגישה לבנין ומדרכות החוץ, מקום פחי האשפה וצורת מתקני האשפה, ניקוז השטח ממי גשמים, תאורה וכו'. לא ינתן רשיון בניה לפני אשור תכניות הפיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 24.2 תקבע צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו ולא תאושר הקמתן בכל מקום ובכל צורה שלא לפי תכנית פתוח השטח. הקירות התומכים יבנו מאבן או מבטון גלוי.
- 24.3 יחד עם תכניות הפתוח הנ"ל תוגש תכנית לאשור מהנדס הועדה המקומית ואשר תכלול את מערכות המים, הביוב, החשמל ושרותי תקשורת (טלפון). יותר להעביר קוי ניקוז ביוב מים וכן זכות מעבר לקוי טלפון ממגרש למגרש, הכל עפ"י התכנית הנ"ל.
25. ניקוז ביוב ואספקת מים : יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והועדה המקומית.
26. הפקעה : כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור כגון: דרכים, מעברים להולכי רגל, שטחים צבוריים פתוחים ושטחים להקמת בניני צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית.



27. מתן היתר בניה : הועדה המקומית רשאית לטרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממבנה וגם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכך גם אם הינה תואמת לתקנות התכנון והבניה במקרים הבאים:
- 27.1 : תכנית הבניה והפתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך המגרש כולל גבהים והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם או שהפתרון לנייל אינו תואם דרישות הועדה המקומית.
- 27.2 : העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם הנדרש לאזור זה.

---

חתימת היזם

---

חתימת בעל הקרקע

---

חתימת המתכנן

---

תאריך

אזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מועצה אזורית שומרון  
תכנית מתאר מקומית אלפי מנשה

- היוזם : הועדה המקומית שלייד מו"א
- בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
- המתכנן : יסקי ושות' אדריכלים  
א. יסקי , י. גיל , י. סיון

אפריל 1981

מאי 1982

תוכן הענינים

עמוד			
3	..... כללי	-	חלק א'
4	..... הגדרות ופירוש מונחים	-	חלק ב'
6	..... חלוקה לאזורים וקביעת תכליות	-	חלק ג'
9	..... דרכים	-	חלק ד'
10	..... מערכות שרות צבוריות	-	חלק ה'
11	..... תכנית בנינים ומראם החיצוני	-	חלק ו'

חלק א' כללי : -

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית אלפי מגשה /81/ להלן "התכנית" ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט".
2. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית והערוך בק.מ. 1:5000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.
3. המקום : קרני שומרון - מדרום לכביש קלקיליה - שכם ומערבה לביר עסלה .  
קואורדינטות - צפון דרום 175750 - 174250  
מזרח מערב 152500 - 149500
- נפה : טול כרם
4. שטח התכנית: כ-1,680 ד'
5. יוזם התכנית : הועדה המקומית שליד מו"א שומרון .
6. עורך התכנית : יסקי ושות' אדריכלים - א. יסקי , י. גיל , י. סיון .
7. מטרת התכנית : לקבוע מסגרת עקרונית של תכנית מיתאר מקומית לפיתוח יישוב של כ- 2200 דירות ויעוד שטחים כדלקמן :-

- דרכים ראשיות
- אזורי מגורים
- שטחים צבוריים ופארקים
- שטחים למרכז אזרחי
- שטחים למרכזים רובעיים
- שטחים למוסדות צבור
- שטח למרכז ספורט
- שטח למלאכה קלה
- שטחים לתכנון בעתיד

חלק ב' - הגדרות ופירוש מונחים

1. בית פירושו , כל מבנה מוגדר הסוגר על חלל באמצעות גג, או גגות וקירות או עמודים .
2. בית מגורים בית שנבנה כדי להתגורר בו ושאינ משתמשים בו למטרה אחרת זולת זאת.
3. גובה הבנין גובה הבנין בכל נקודה ונקודה שבבנין , כפי שהוא נמדד הן במטרים והן במספר הקומות לפי המרחק האנכי שבין אותה נקודה לבין פני הקרקע הסופית מתחת לאותה נקודה .
4. החוק חוק הכנון ערים כפרים ובנינים מסי 79 לשנת 1966 וצו מסי 418 לשנת תשל"א .
5. מרתף מובנו , החלל שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית שגובהו אינו עולה על 250 מטרים ושום חלק מחלקיו אינו נמצא יותר ממטר אחד מעל למפלס הסופי כמות שהוא על הקרקע הגובלת אותו בסמוך לו . הכל לפי המפלס הנמוך ביותר. גובה הקומה יימדד מרצפה לרצפה .
6. נספח פירושו מחסן , מוסך לחניית מכונית או כל בנין עזר כיוצא בזה שיאושר כנספח על-ידי הועדה המקומית .
7. סלילת דרך העבודות הכרוכות בתכנונה ובביצועה של דרך .
8. צביעה "צביעה" כולל את גוון הצבע .
9. קו בניה פירושו - קו , ביחס לכל דרך מוצעת או גבול מגרש שמעבר לו אין בית יכול לבלוט .
10. קו דרך פירושו - קו , המגדיר את הגבולות בצידו הדרך .
11. רוחב דרך פירושו - המרחק שבין קו הדרך הנמדד במאונך לקו של ציר הדרך כולל מדרכות .
12. קומת קרקע תחתונה "קומת קרקע תחתונה" לגבי בית מובנה , אותה קומה הנמצאת סמוך מתחת לקומת הקרקע .
13. קומת קרקע "קומת קרקע" לגבי בית מובנה , אותה קומה נמצאת לא יותר מכדי 1.50 מ' מעל פני מפלס סופי של הקרקע המקיפה את הבית סביב ובסמוך לו .

- 14 . קומה ראשונה "קומה ראשונה" לגבי בית מובנה, אותה קומה הנמצאת סמוך מעל קומת הקרקע .
- 15 . קומה שניה "קומה שניה" לגבי בית מובנה, אותה קומה נמצאת סמוך מעל לקומה הראשונה .
- 16 . מגרש שטח קרקע המוגדר על פי תכנית כיחידת שימוש בקרקע .
- 17 . שטח מינימלי פירושו - השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית .
- 18 . שטח מגרש מובנו שטח הקרקע שבתחום גבולותיו של מגרש, והוא כולל את שטח הקרקע אשר עליו נבנה בנין כלשהו שבמגרש .
- 19 . שטח ברוטו "שטח ברוטו" הוא שטח קרקע המיועד לכל שמושי הקרקע .
- 20 . שטח נטו "שטח נטו" הוא שטח קרקע שיעודו הוא למגורים בלבד לאחר נכוי כל ההפרשות לצרכי צבור כגון : דרכים ש.צ.פ. ושטחים למוסדות צבור .
- 21 . תכנית כולל כל תכנית תכנון כללית, תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה או תכנית עצוב ארכיטקטוני וכל שנוי בהן או באחת מהן מכל לפי הענין .
- 22 . תכנית תכנון כללית פירושה - תכנית שהוכנה לפי הוראות החוק .
- 23 . תכנית מפורטת פירושה - כל תכנית מפורטת שניתן לה תוקף או אפשר ליתן לה תוקף לפי החוק .
- 24 . תכנית עיצוב ארכיטקטוני פירושה - תכנית הקובעת את צורתם, מראם והחומר החיצוני של הבנינים וסביבתם .
- 25 . תכנית חלוקה פרצלציה פירושה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות קרקע או יותר .
- 26 . שטח מותר "שטח מותר" לגבי בית, מובנו השטח המכסימלי שעליו מותר לבנות את הבית בהתאם להוראות תכנית בנין ערים מפורטת .
- 27 . רשות מוסמכת פירושה - כל רשות שיש לה סמכות בענין היתרים או מתן הוראות בקשר לבניה, על פי כל דין .

חלק ג' - חלוקה לאזורים וקביעת תכליות

א. הוראות :-

1. שימוש בקרקעות ובנינים
  2. מספר בתים של מגרש
  3. תכניות מפורטות
  4. גישה לבנינים
  5. מקלטים
  6. גני-ילדים ובתי-ספר
- לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות .
- על כל מגרש יותר להקים בית אחד בלבד אלא אם כן הוגשה תכנית אשר הרשות המוסמכת תאשרה .
- פתוח השטח יעשה ע"פ תכניות מפורטות הטעונות הליכי הפקדה ואישור . התכניות המפורטות תקבענה את השימושים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפתוח ולבנין נאותים של כל שטחי התכנית עפ"י אזורי יעודם , הכל עפ"י הוראות התכנית .
- כל תכנית תכלול גם את הדרכים הדרושות להפעלתו למעט דרכים כאלה הקיימות בתכנית זו . כל עוד לא תאושרנה תכניות כנ"ל לא תאושר התחלת הבניה .
- רשיונות בניה ינתנו אך ורק במגרשים בהם הובטחה גישה צבורית בין אם דרך לרכב ובין אם דרך להולכי רגל .
- כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישת השלטונות המוסמכים לכך , אולם תותר , בהסכמת שלטונות אלה , הקמת מקלטים משותפים לכמה בנינים, בתנאי שמרחק ההליכה מפתח לפתח כל אחד מהבנינים אותם הם משמשים ולא יעלה על 100 מ' .
- שטח המגרשים לגני ילדים ובתי ספר יחושב לפי מספר הכתות בכל בנין ויהיה בהתאם להנחיות משרד החינוך והתרבות . על מגרשים המיועדים לבתי-ספר תותר בניית בנינים למועדוני נוער . השטחים לפי הקצאה בתכניות המפורטות .

ב. רשימת התכליות :-

1. אזורי מגורים-
- בתי מגורים חד-משפחתיים, בתי מגורים דו-משפחתיים, בתי-מגורים טוריים בצפיפות שבין 1 ל-7 יחידות לדונם נטו. במגרשים תותר בנית בתי-מגורים ומבנים נספחים כגון: מחסן, מרתף, מקלט, אשר ישמשו את הדיירים , אך לא ישמשו לכל מטרה אחרת כגון: מסחר, מלאכה וכד'
- בנוסף לאמור לעיל תותר הקמת בתי-מגורים עד 3 קומות על עמודים בצפיפות של עד 10 יחידות לדונם נטו , הכל לפי תכניות מפורטות ובתנאי שסה"כ יח' הדיור שבישוב לא יעלה על 2200 יחידות דיור , בכפוף לחלק ג' לתכנית זו .

1. אזורי מגורים  
(המשך)

-בניני צבור ומוסדות צבור ברמת תת שכונה .  
-מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולהרבות .  
-שטח צבורי פתוח, מגרשי משחקים וספורט .  
-משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית .  
-דרכים ושטחי חניה .  
-תחנות מיתוג-(טרנספורמציה)  
-שימושים מסחריים של חנויות למכירה קמעונאית המשמשים את  
אזורי המגורים עפ"י תכנית מפורטת ומאושרת כחוק .

2. מרכז אזרחי ראשי

-חנויות למסחר קמעוני ושירותים אישיים זעירים  
-שירותי אוכל ומשקה  
-עסקי סיטונאות  
-מלאכה זעירה נקיה  
-משרדים צבוריים ופרטיים  
-בתי-הארוחה ומלונות  
-בתי קולנוע, אולם מופעים ומועדוני תרבות  
-תחנת אוטובוס  
-מוסדות למנהל אזרחי וצבורי  
-מרפאה, תחנת כבוי אש, תחנת עזרה ראשונה  
-דירות מגורים ובתי מגורים  
-מועדונים ומועדוני ספורט  
-בית כנסת מרכזי  
-תחנת חידלוק  
-בתי-ספר תיכוניים ומקיפים וכל יתר השימושים בהתאם  
לתכנית מפורטת .

3. שטח לבנין צבורי

-בתי-ספר  
-גני ילדים  
-מרכז רובעי  
-מרפאות  
-מועדונים למבוגרים ונוער  
-מוסדות דת  
-משרדים צבוריים  
וכל יתר השימושים בהתאם לתכנית מפורטת .

4. אזור מלאכה קלה

-מחסנים  
-בתי-מלאכה אשר אינם מזהמים את הסביבה  
-תחנת דלק ושירותים  
-שטחים למשתלות וחממות  
-וכל יתר השימושים בהתאם לתכנית המפורטת  
גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות ועד 10 מ'  
מפני קרקע סופית .



5. שטח צבורי פתוח - ככרות וגנים לעבוד ונטיעות  
- מתקני גן ומגרשי שעשועים ומשחקים  
- מקלטים  
- שבילים להולכי רגל
6. מרכז ספורט מגרשי ספורט ואולמות ספורט, בריכת שחיה, מגרשי משחקים  
ושטחי גן, מלתחות, שירותים, בתי-קפה, מסעדות ומועדונים  
וכל יתר השימושים בהתאם לתכנית בינוי מאושרת
7. מתקנים הנדסיים - מתקני ביוב וטהור שפכים בתאום עם קמ"ט בריאות.  
ובתי-קברות - מזבלה - במסגרת האזורית  
-בתי-קברות - במסגרת האזורית
8. דרכים סלילת דרכים תיעשה בד בד עם שלבי פיתוח הישוב ובהתאם  
לתכנית המפורטות.

חלק די - דרכים

1. דרך כהגדרתה בחוק
2. קוי בנין מרחק הבניה המינימלי מגבול ויתר קוי הבנין , צדדיים ואחוריים לפי הוראות בתכנית בנין ערים מפורטת .
3. התנוית דרכים ורחבן כמסומן בתשריט ובתשריטי התכניות המפורטות .
4. שרותים. עירוניים. הרחקת שפכים, ניקוז , קוי טלפון וחשמל הן בקוים תת-קרקעיים והן ברשת עילית . בתחום הדרכים תותר העברת מערכות שרות צבוריות כגון: אספקת מים , הרחקת שפכים, ניקוז , קוי טלפון וחשמל הן בקוים תת-קרקעיים והן ברשת עילית .
5. אסור בניה ועבודה בדרכים לא תותר כל עבודה בתחום השטחים המוקצים לדרכים , פרט לעבודות הקשורות בתקון הדרכים , אחזקתם ופרט לעבודות תקון ואחזקה של השרותים המפורטים בסעיף 4 לעיל .
6. בנית קירות לא תותר בנית קירות תומכים וגדרות המהווים מפגע בטיחותי לתעבורה בדרכים .
7. נטיעות בתחום הדרכים , בחלקן המוקצה למדרכות תותר נטיעת עצים וצמחיה אשר לא יהיו מפגע בטיחותי ולא יפריעו בראיה למשתמשים בדרך .

חלק ה' : - מערכות שרות צבוריות

ניקוז , תיעול , אספקת מים , קוי טלפון , חשמל וכו'

1. שמירת קרקע לצרכי

מערכות שרות צבוריות

(א) הרשות המוסמכת רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר של מי גשמים או מי שפכים מזוהמים, או קוי טלפון או חשמל, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה , חוץ מהעבודות לבצוע המערכות הנ"ל.

(ב) ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה , ניקוז בניה: היתה הרשות המוסמכת לכך סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל-שהיא בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד יהיה בסמכותה של הרשות המוסמכת לכלל בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטפול הנאותים לדעתה. (ג) כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת, מגרשו ינוקז כפי שתאשר רשות הבריאות .

(ד) בעל בנין שבמרחק עד 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית , חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית .

(ה) בעל בנין שנדרש בכתב ע"י הודעה מהוועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפרק משנה(ב) ולא קיים אחרי ההודעה תוך חודש ימים מתאריך מסירת ההודעה, רשאית הרשות המוסמכת . להכנס לבנין ולבצע את העבודות, ועל בעל הבנין לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הבצוע . (ו) כל בעל מגרש מחוייב לתת זכות מעבר לניקוז מי גשמים ולקווי ביוב ממגרשים גובלים וממגרשים הנמצאים במפלס גבוה משל המגרש המדובר , הכל עפ"י תכניות מפורטות .

(ז) כל בעל מגרש מחוייב לתת זכות מעבר לקוי טלפון ולקוי חשמל צבוריים, הכל עפ"י תכניות מפורטות .

2. אמצעים סניטריים

לפני פיתוחה של קרקע בתחום התכנית הזאת, רשאית הרשות המוסמכת לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כל שהיא למלא עד להוצאת תעודת היתר בניה אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מחלות .

חלק ו' - תכנית בנינים ומראם החיצוני

1. בנינים שלא נשלמו  
כל בנין , בין שנבנה כדי הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך , ייבנה ויושלם באופן שהשווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו, יהיה תואם את דרישותיהם של התכנית הזאת: הקמת מיכלי מים, מעקות, רצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר ענינים הנוגעים במראיהם החיצוני של הבנינים .
2. צנורות שירות  
לא יותר להתקין צנורות מכל סוג שהוא על פני הקירות החיצוניים של הבנין אלא בשקעים שהוכנו לכך מראש ואשר כוסו לאחר מכן , פרט למרזבים אשר עוצבו כחלק מהבנין .
3. מעקות על גגות שטוחים  
כל גג שטוח , שיש אליו גישה דרך חדר מדרגות , יהיה מוקף מעקה בנוי שלם שגובהו אינו פחות מ-0.9 מ' .
4. גדרות  
כל גדרות שבתחומי התכנית הזאת ייבנו אבן לפי דוגמא שתאשר הרשות המוסמכת עפ"י תכנית מפורטת .
5. מיכלי מים  
לא יוצבו מיכלי מים על גגות הבתים , אלא אם כן ימצא להם פתרון ארכיטקטוני נאות , כפי שתאשר הרשות המוסמכת .
6. הסרת מבנים זמניים  
במשך אותו זמן שתורה הרשות המוסמכת יסלק בעל רכוש על חשבונו שלו - מבנים זמניים כגון מחסני בניה , גדרות זמניים וכו' .
7. אנטנה מרכזית מוטות ותרני רדיו ומתקנים אחרים על הגגות  
לא יוקם על שום מוט, תורן של רדיו או מתקן אחר מטפוס שאותו לא אישרה הרשות המוסמכת .  
לא תותר הקמת יותר מאנטנה אחת לכל בנין .
8. קולטי שמש  
לכל בנין תוכן אפשרות התקנת מתקן לחימום מים באנרגיה סולרית .  
המערכת תשולב בבנין כחלק מהבנין מבחינה אדריכלית
9. פקוח על תכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונית  
עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של בנינים יהיה לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת .  
הרשות המוסמכת תהיה מוסמכת לפקח פקוח מלא על בנין העומד להיבנות בכל אזור ואזור מבחינת הענינים הנוגעים למראה הבנין :בחירת חומר בנין או אופן בניה . הרשות המוסמכת רשאית להכליל בכל רשיון בנין תנאים לגבי המראה החיצוני של כל בנין (תקרת גג, צורת מרפסות , צבע הבנין וכו')

הרשות המוסמכת תהיה מוסמכת לפקח פקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או על שנניים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה .

10. פקוח על אופן הבניה

פתרון אספקת מים וטילוק שפכים בקני"מ 1:20,000

נספח לתכנית :

חתימות:-

בעל הקרקע :

---

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

היודם:

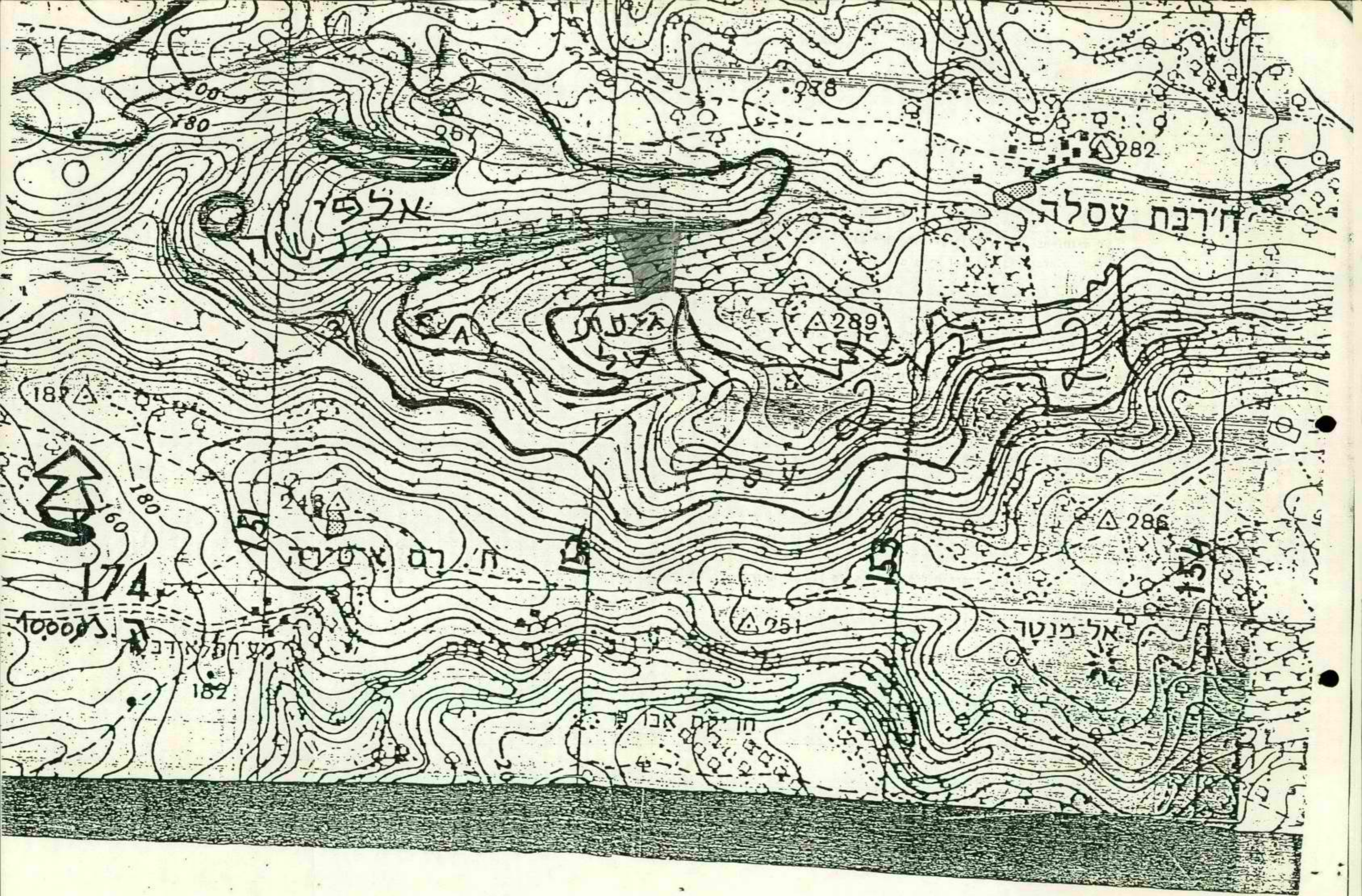
---

העדה המקומית שלייד מו"א שומרון

המתכנן :

---

יסקי ושוח' אדריכלים  
א. יסקי , י. גיל , י. סיון



נלפ

ח'רבת עסלך

אנטול



קיסריה

אל-מונד

10000

182

251

286

289

282

180

276

180

180

200

151

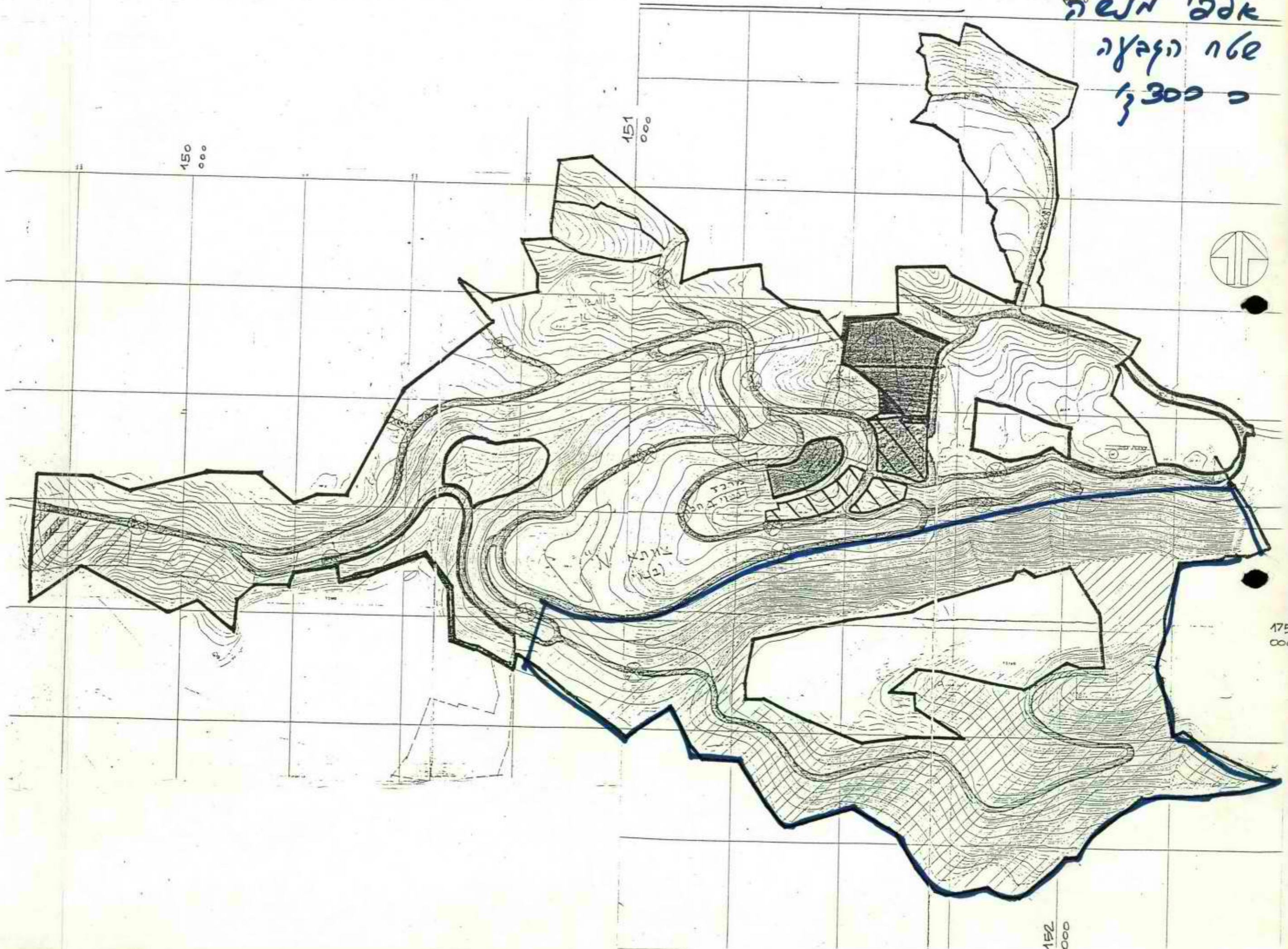


~~Official~~

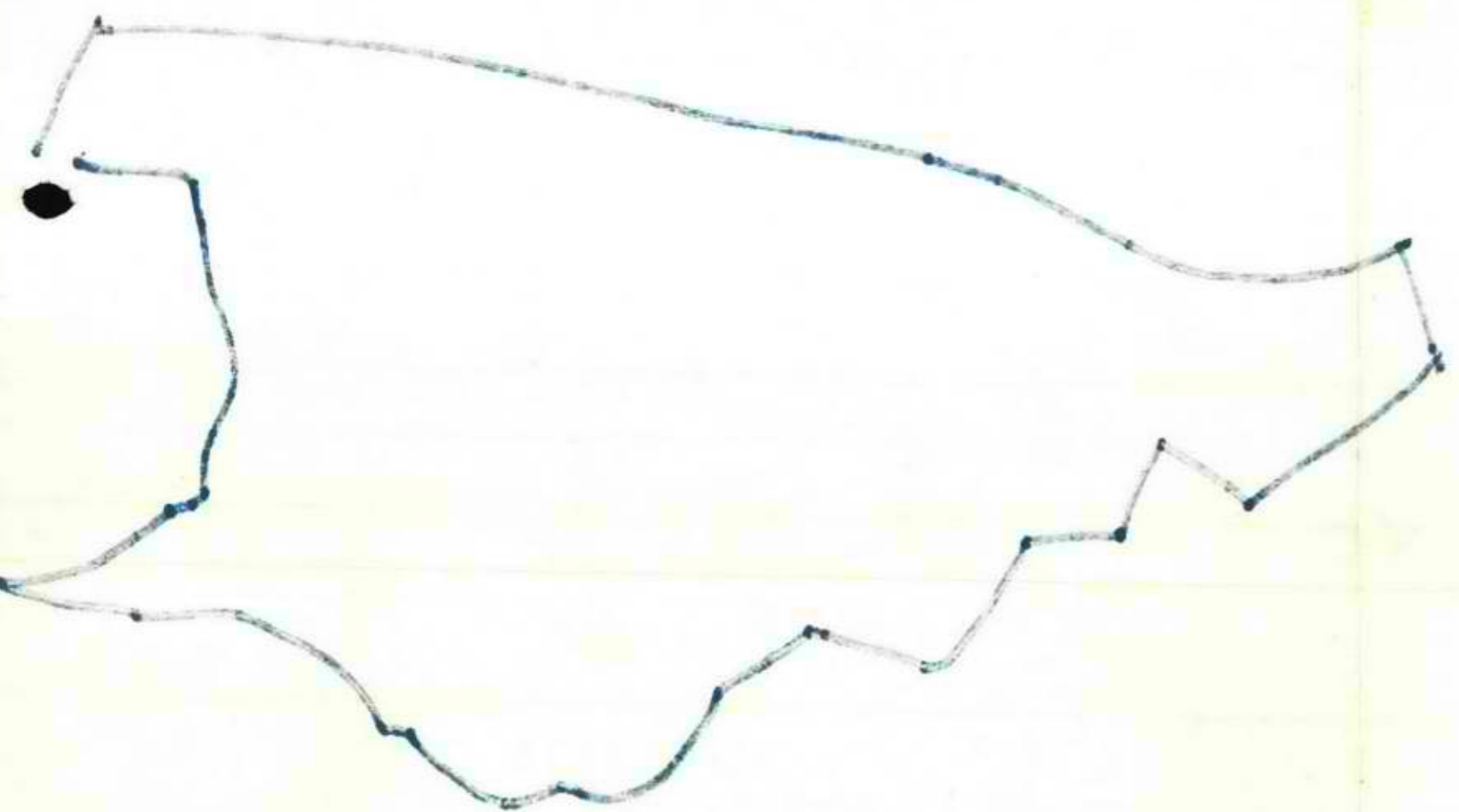


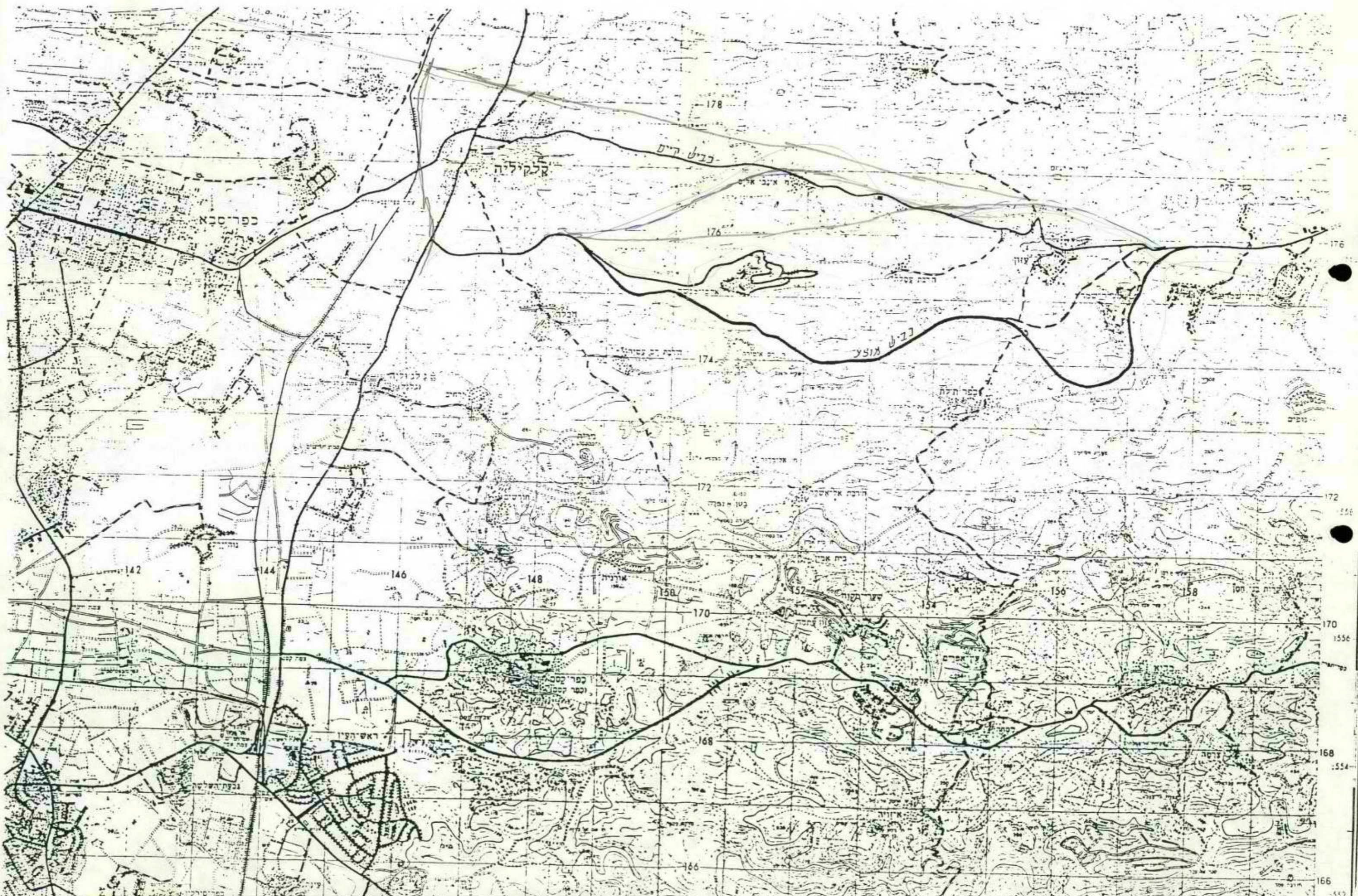


כאמ' המש' 152  
ט"ה הקצ"ה  
300 =



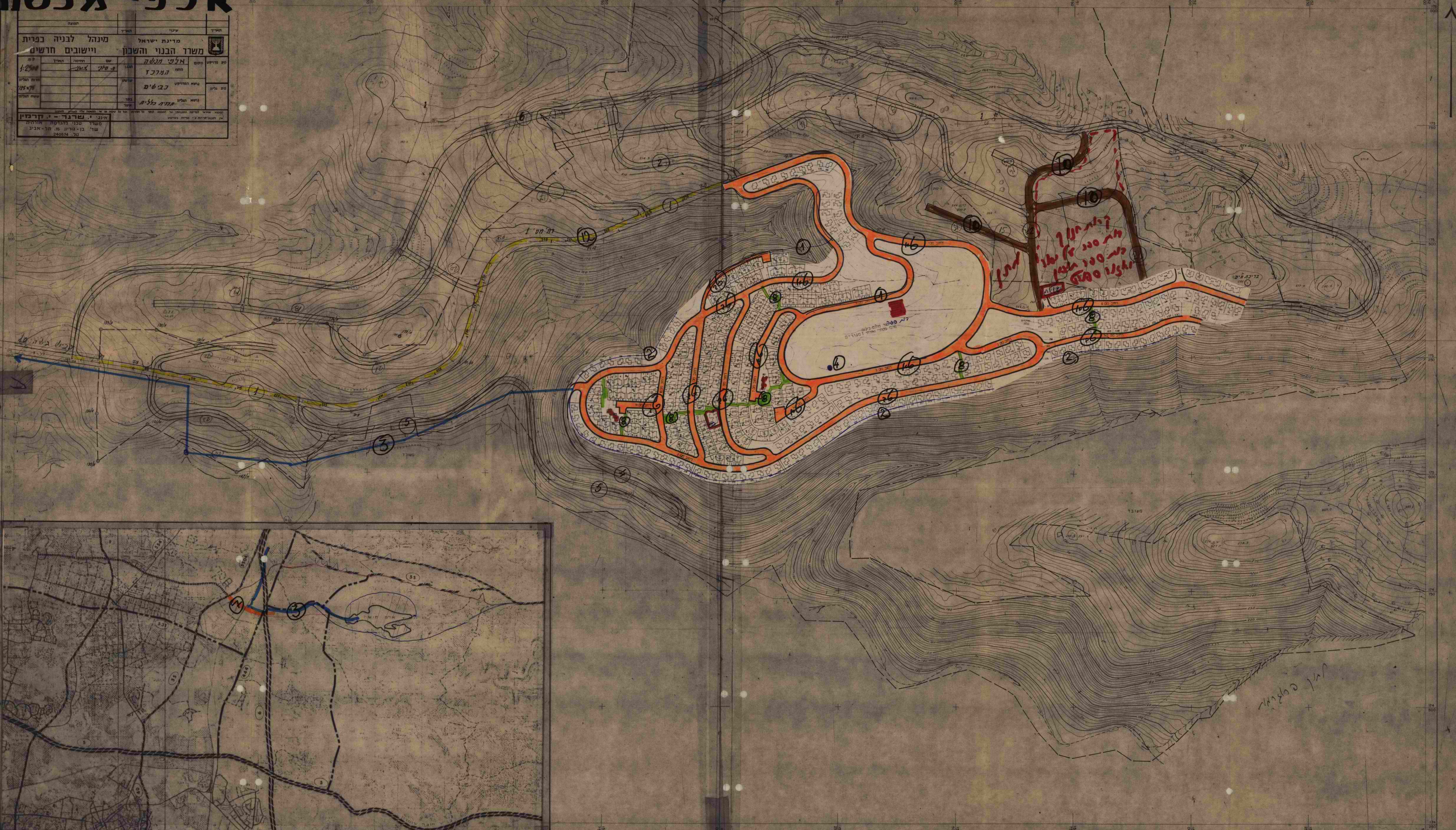
3000  
2000  
1000





# אלפי אנטה

מחוז	מחוז המרכז
מחוז	מחוז המרכז
מחוז	מחוז המרכז
מדינת ישראל	
מינהל לבניה כפרית	
משרד הבנוי השכונות ויישובים חדשים	
מספר	1242
שם	אלפי אנטה
תאריך	1957
סלול	1:25,000
מחוז	המרכז
שם הפרויקט	כפרים
שם הנחל	נחל אלפי אנטה
שם המעלה	נחל אלפי אנטה
שם המעיין	נחל אלפי אנטה
שם המפקח	נחל אלפי אנטה
שם המורה	נחל אלפי אנטה
שם המעביר	נחל אלפי אנטה
שם המודרן	נחל אלפי אנטה
שם המעביר	נחל אלפי אנטה
שם המעביר	נחל אלפי אנטה
שם המעביר	נחל אלפי אנטה



קרי שמוקד עם סניף בנק וסניף דואר





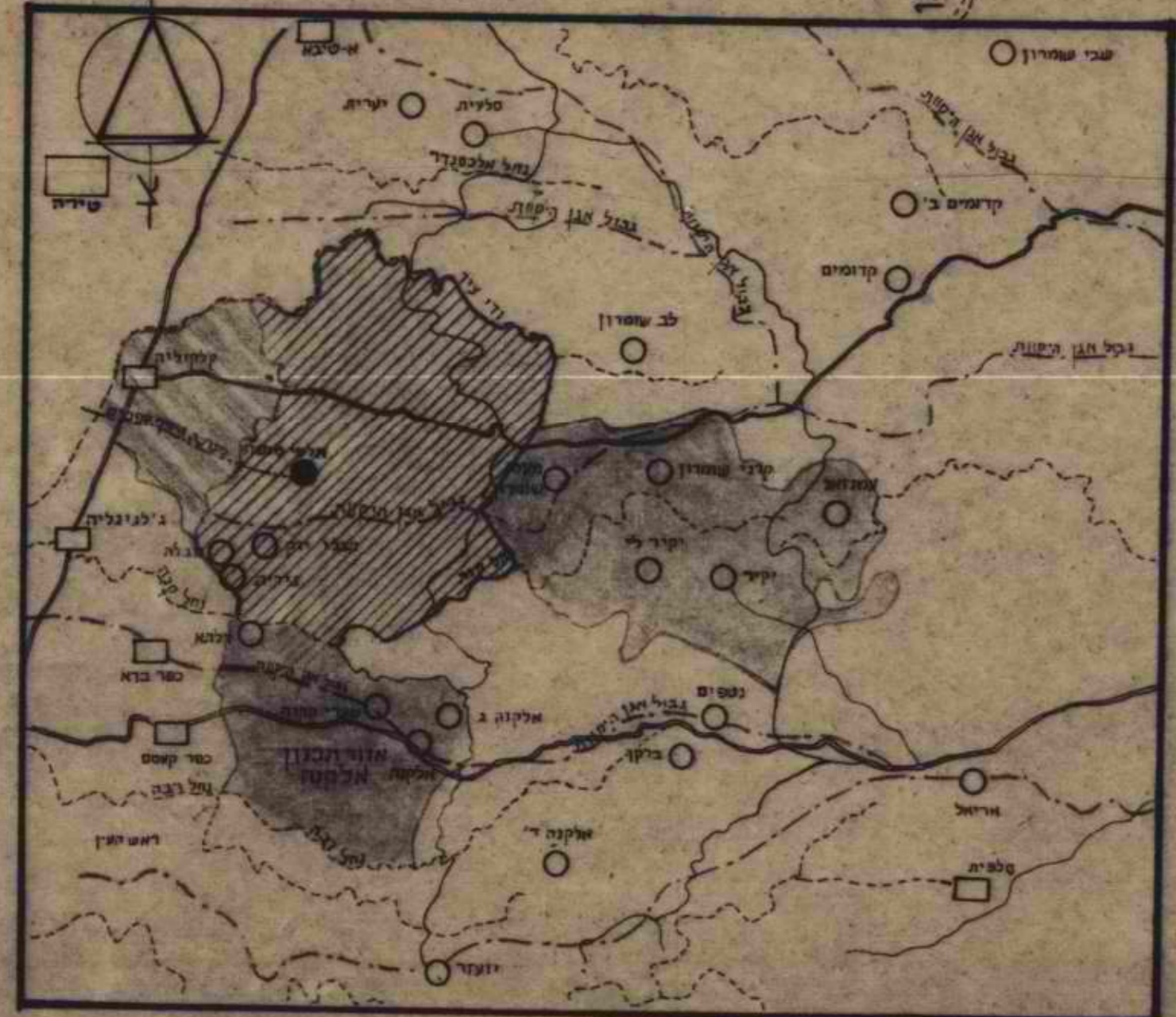
אלפי חנושה  
 תכנית אב 1:2500  
 יסקי ושות אדריכלים

\* יצא לפי תוכנית  
 מוסמך על ידי משרד המבחן

4841



- מקרא:
- שטח אדמות המדינה
  - שטח אדמות-רכישת-המדינה
  - שטח אדמות רכישה פרטיות
  - שטח יישוב מתוכנן לפי ת. מתאר או קים
  - שטח מוצע ליישוב חדש או הרחבת יישוב מתוכנן או קים
  - שטח יישוב ערבי קים והרחבתו המוצעת
  - שטח חקלאי קים
  - שטח חקלאי מוצע
  - אתר ארכאולוגי



תחום הטביעה קב. 1:140,000

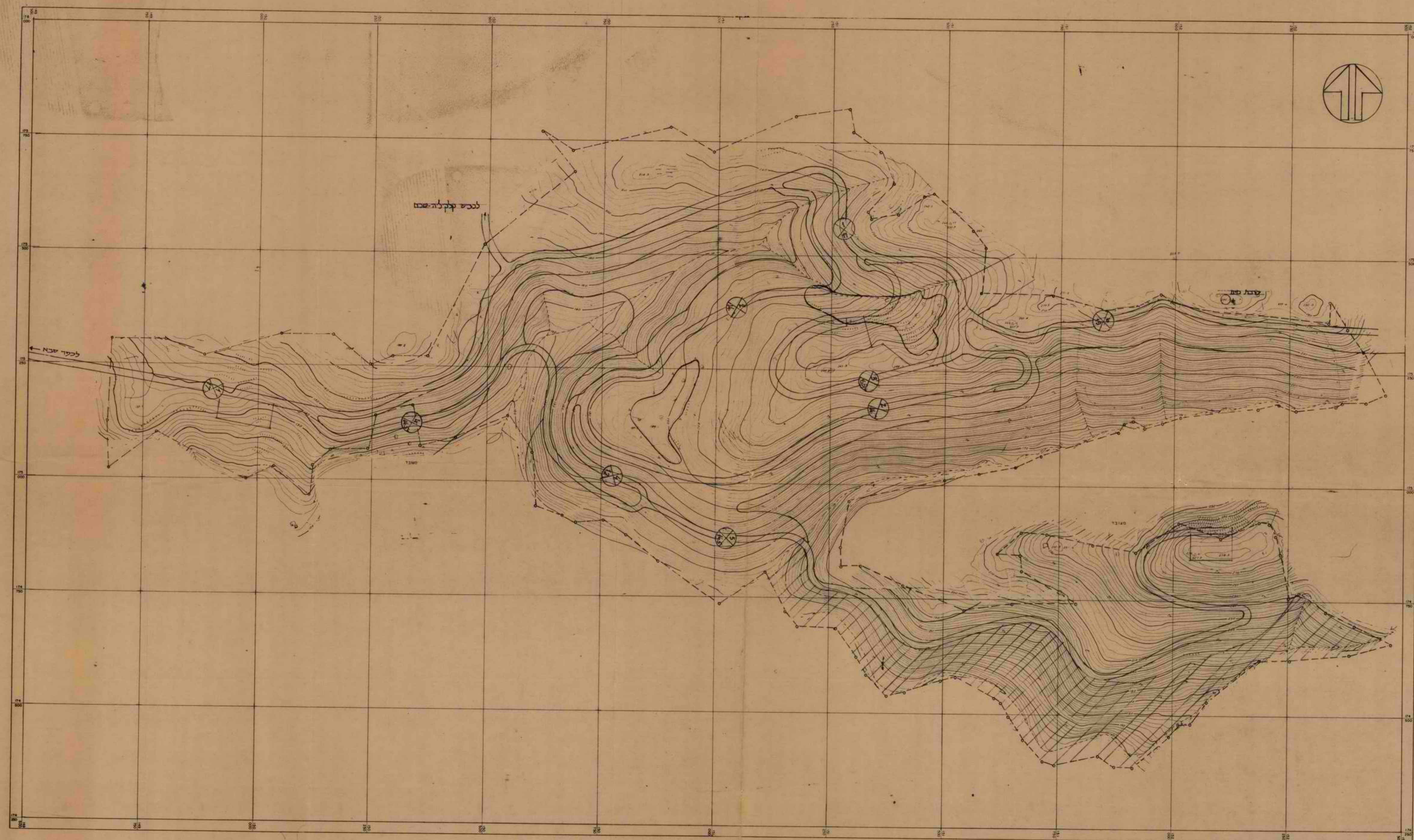
תכנית שאר חומתה אור. א. 130/2 - 8/1/84

מס' תכנית	שטח	תאריך	הוצעה
240	5.184	1984	א. 130/2
01			

מדינת ישראל  
משרד הבני והשיכון  
אלפי מנשה  
ויישובים חדשים  
מנהל לבניה כפרית

**איזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מועצה איזורית שומרון  
תשריט לתכנית מתאר מקומית**

המקום: אלפי מנשה. הנפה: טול כרם.  
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנוטש ב"ש  
היוזם: הועדה המקומית שליד מ"א שומרון  
עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים, א. יסקי, י. גיל, י. סיון  
שטח התכנית: כ-1680.0 ד'  
קנ"מ: 1 : 5000

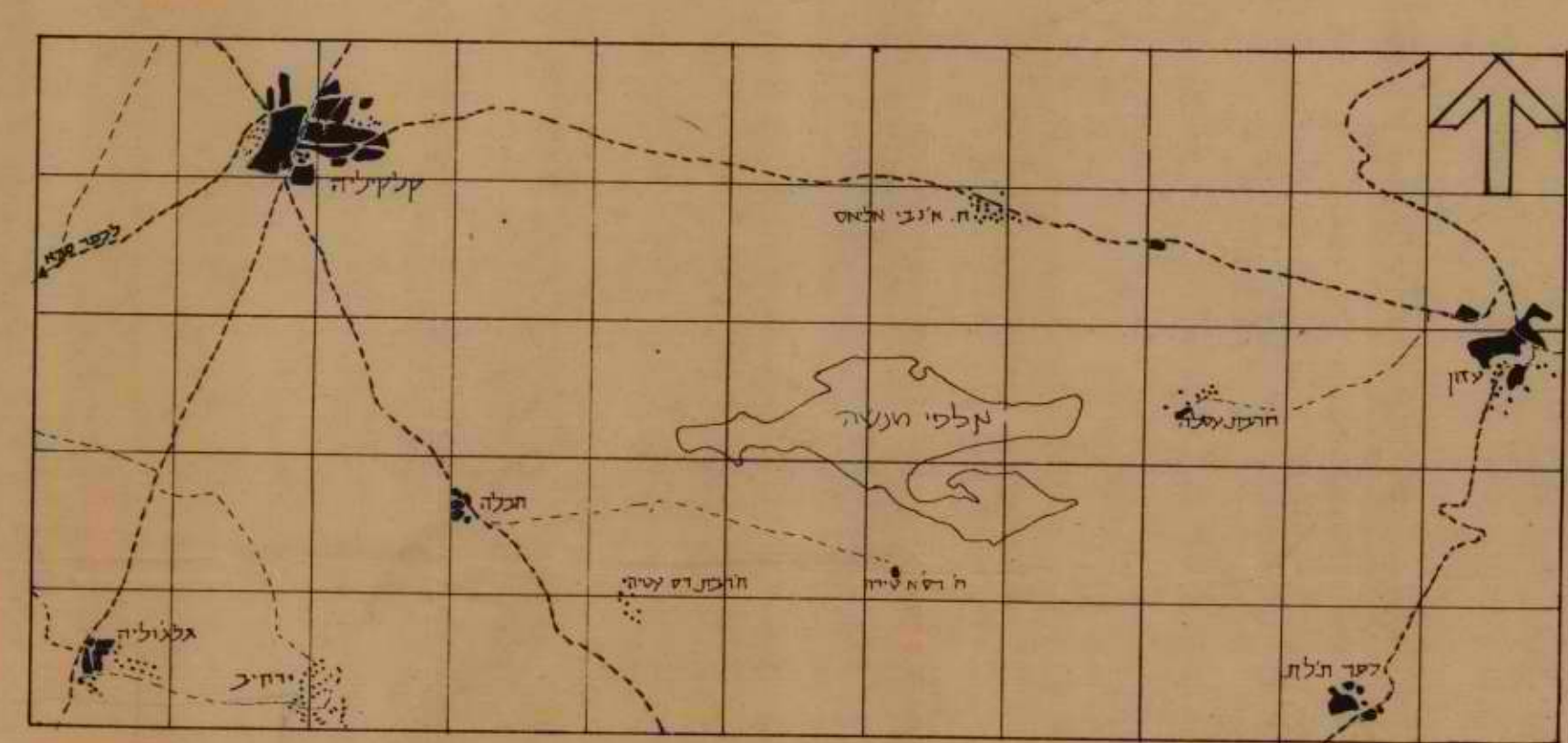


**מקרא**

- תחום תחולת התכנית
- ==== דרך חדשה
- אזור מגורים
- שטח צבורי מתוח
- מרכז ספורט
- שטח לבניני צבור
- מרכז אורחי
- אזור מלאכה קלה
- שטח לתכנון בעתיד
- מס. הדרך
- ⊗ רוחב הדרך
- ברכת מים

**טבלת שטחים**

מס.	השמוש	שטח בד'	אחוז
1	אזור מגורים	כ-930.0	55.6
2	מרכז אורחי	כ-43.0	2.6
3	שטח לבניני צבור	כ-23.0	1.3
4	מרכז ספורט	כ-27.0	1.6
5	שטח צבורי מתוח	כ-298.0	17.4
6	אזור מלאכה קלה	כ-48.0	2.9
7	דרכים חדשות	כ-151.0	9.0
8	שטח לתכנון בעתיד	כ-160.0	9.6
	סה"כ שטח	כ-1680.0	100.0



תרשים סביבה קנ"מ 1:50,000

חתימת היוזם  
חתימת עורך התכנית  
חתימת בעל הקרקע

**תוכנית תחומי תעלה**  
**תוכנית תחומי תעלה ושינוי גובה התעלה**  
**התוכנית תחומי תעלה ושינוי גובה התעלה**

שם: ...  
 מיקום: ...  
 תאריך: ...  
 מטרה: ...

**מפת**

שם	מיקום	גובה
1	...	...
2	...	...
3	...	...
4	...	...
5	...	...
6	...	...
7	...	...
8	...	...
9	...	...
10	...	...

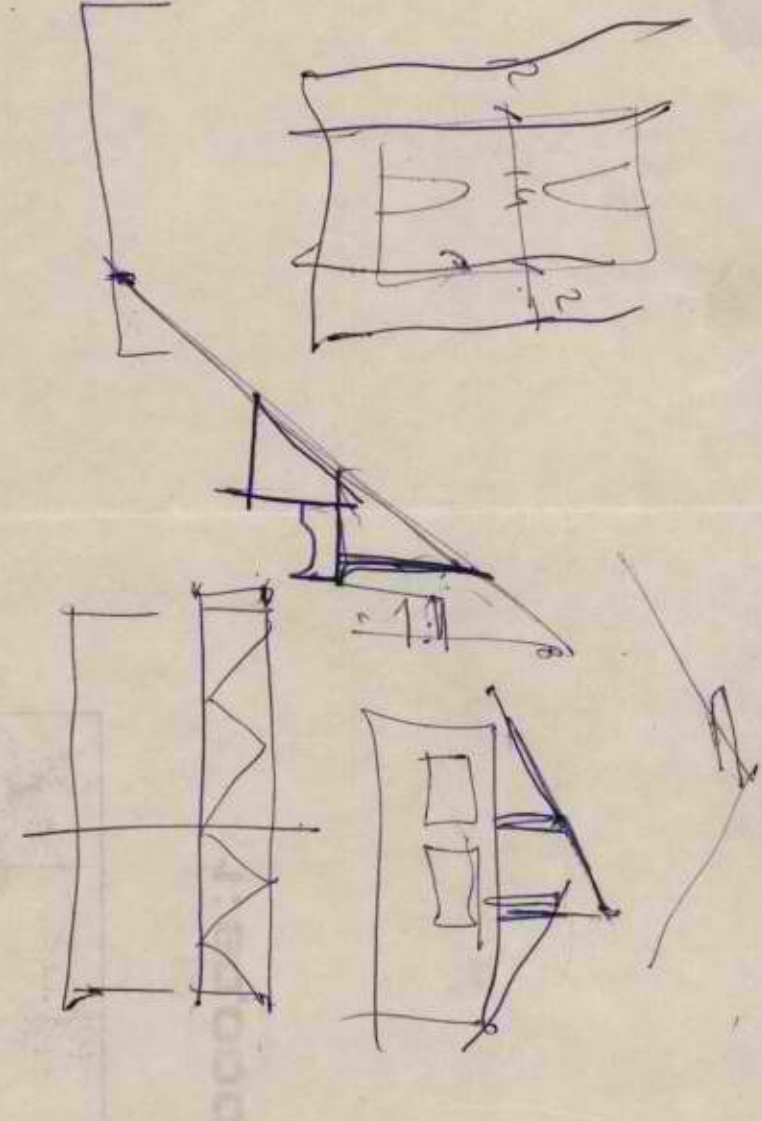
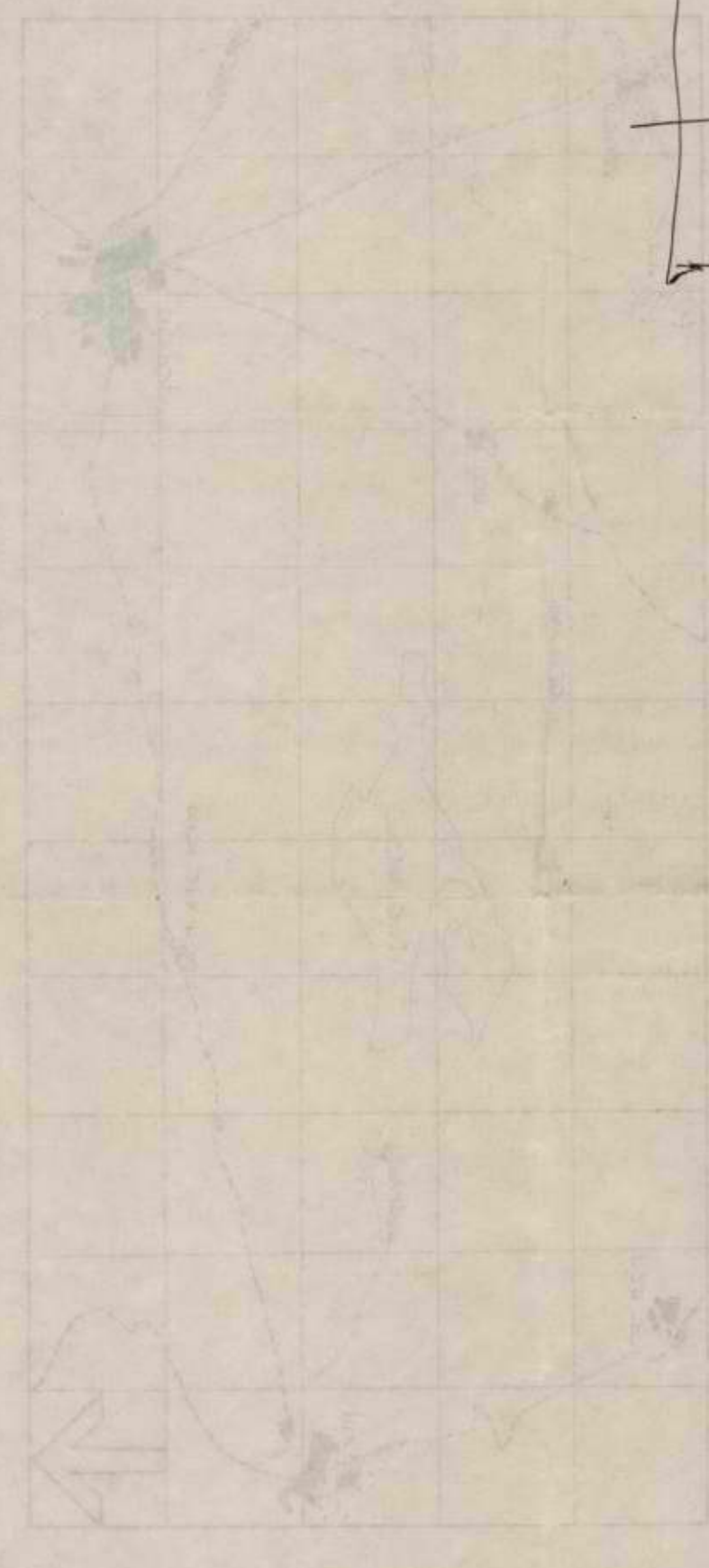
**מדידת גובה**

מס	שם	מיקום	גובה
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...

**מיקום**

**מיקום**

**מיקום**

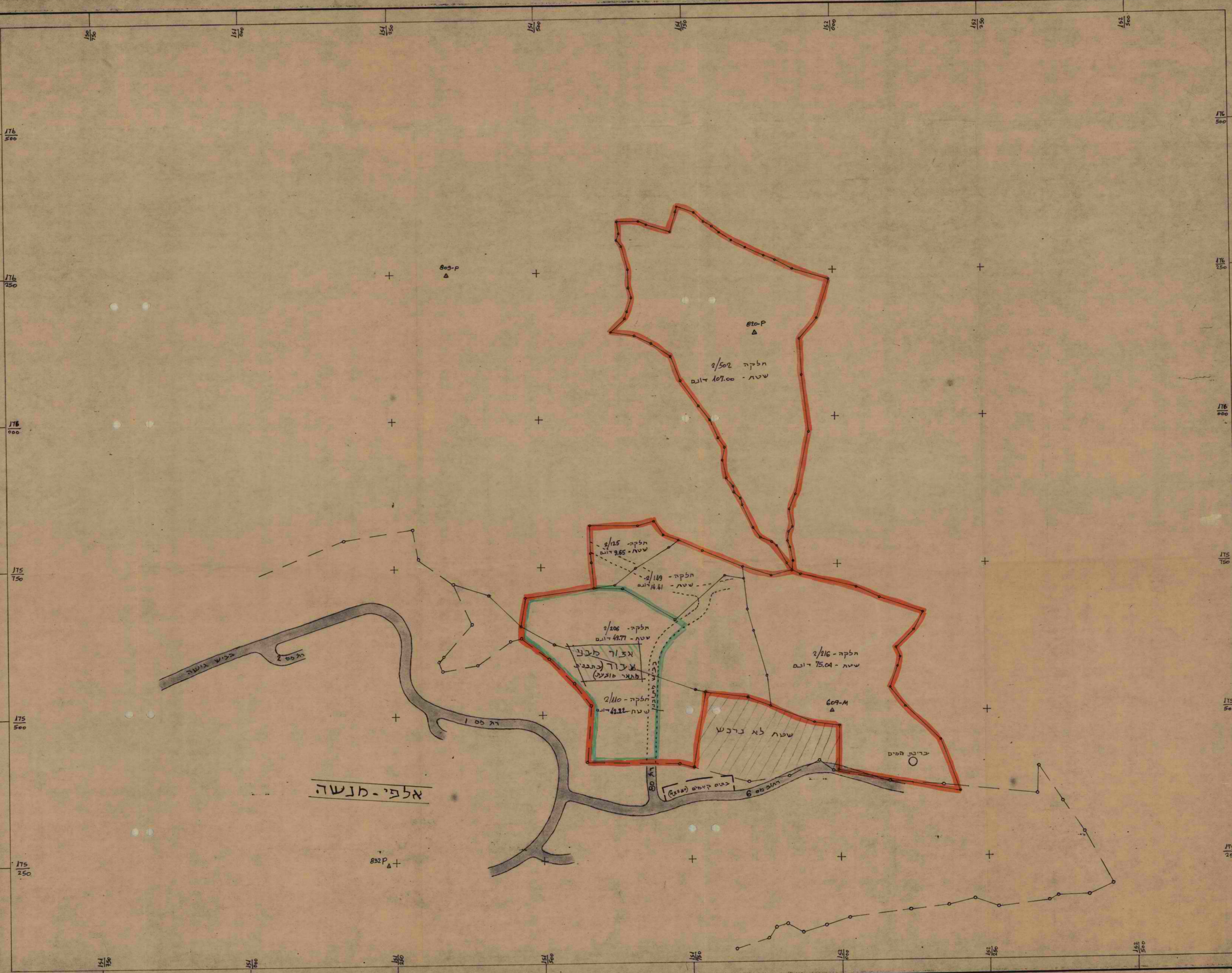


מיקום מיקום מיקום



המבצע אחראי לביקורת המידות והתאמתן במקום!  
על המבצע לבקר את כל המידות ועל כל  
סעות או אי התאמה עליו להודיע למתכנן.

ת פ ו צ ה	
אל:	תאריך:
עכרובל בולאט, יוסף רענן.	1.5.84



מ/3 ק"מ  
סודר סוסטר  
ישלן מס: 547  
תתימה

שנה	חודש	יום	מס	מהות העדכון	חתימה
84	05	01	00	תאריך הנתיין	

הוכן עברו:

מקום: "כפיד-יוספי"

תכנית: כפת גבולות

לא לצרכי רשום

עור: קנה מיד: 1:2500

ציין עובה

שירות: תכנית מס

יהודה

בקר:

צריכה - שירותי הנדסה אצטרולא ומדידות  
גאומטריה יוסף בן צבירה 1 סל. 485499-03  
אלפי מנשה - ארכט 295

Handwritten notes in Arabic script, possibly indicating a title or location.

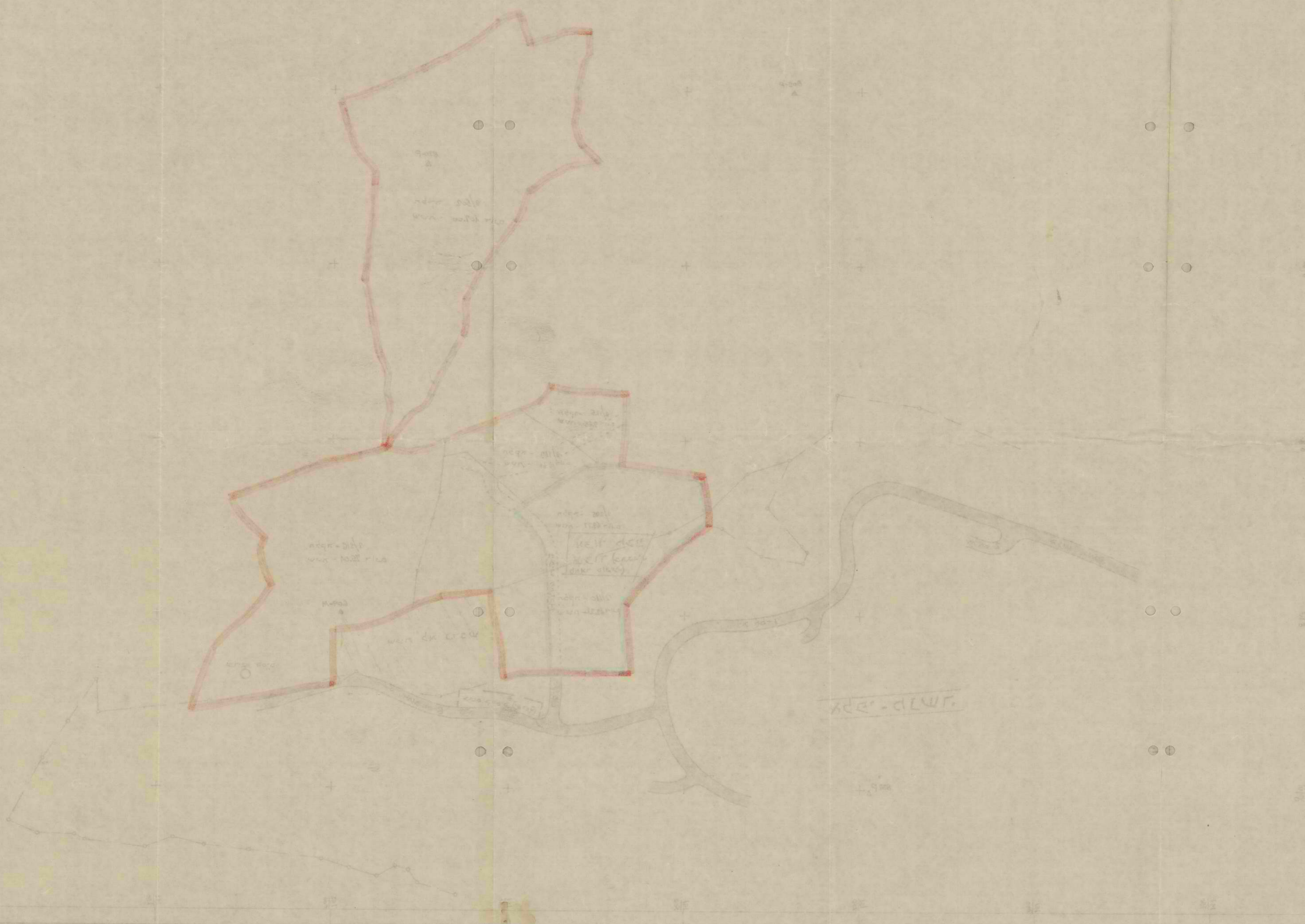
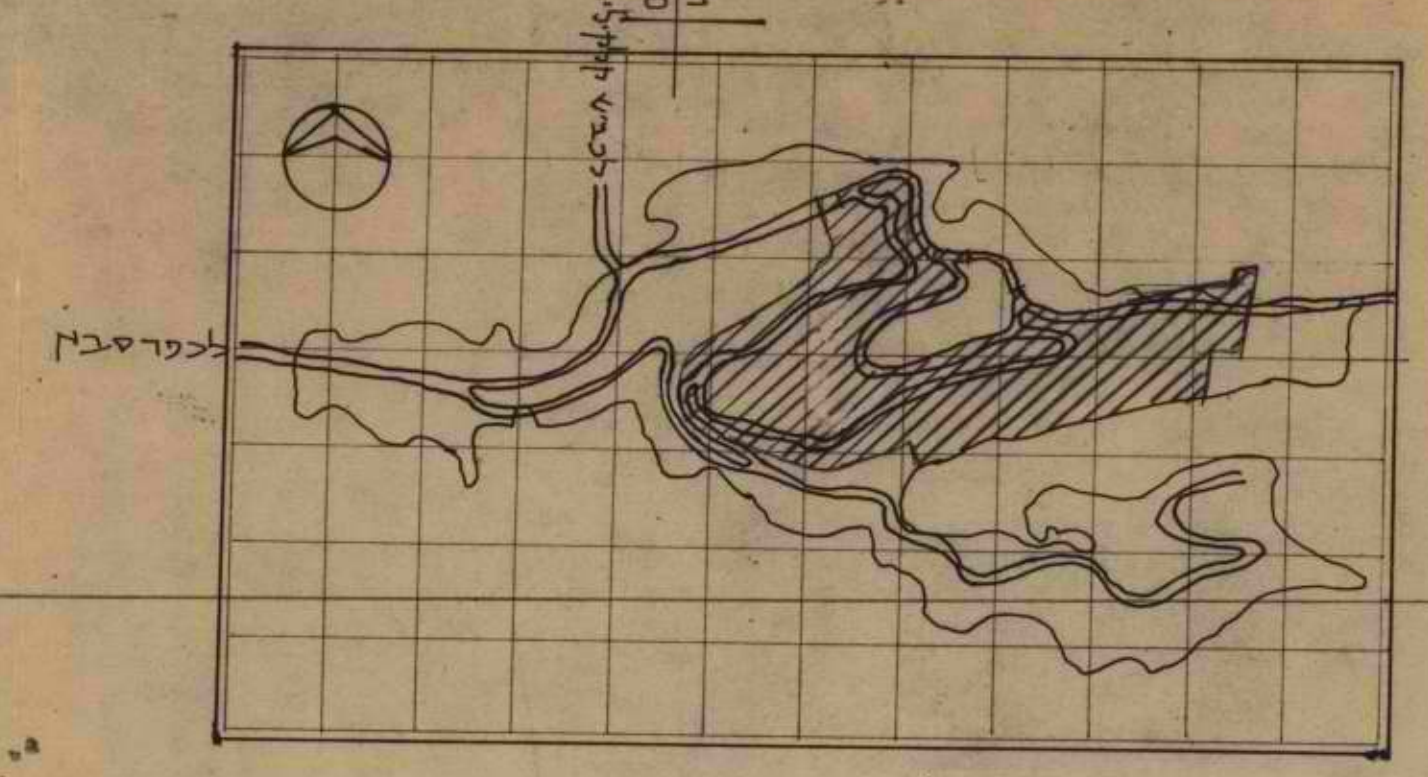


Table with multiple columns and rows, containing handwritten entries. The table appears to be a ledger or record book, with some text in Arabic script. The columns are not clearly labeled, but the entries seem to be organized in a structured manner.



תרשים הסביבה 1:20000

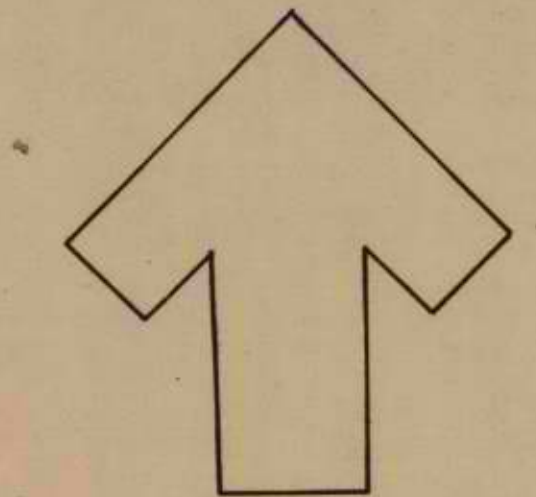
מס' יחיד	מס' המגרש	שטח המגרש	שטח המגרש במ"ר	שטח המגרש ב-1	מספר הקומות	מספר המגורים	שטח הבנייה המאפשרת בקומה במ"ר	שטח שטח	מס' יחיד
1	1	530	530	1	2	1	140	230	1
1	1	520	520	1	2	1	140	230	1
1	1	520	520	1	2	1	140	230	1
1	1	510	510	1	2	1	140	230	1
1	1	520	520	1	2	1	140	230	1
1	1	520	520	1	2	1	140	230	1
1	1	550	550	1	2	1	140	230	1
1	1	560	560	1	2	1	140	230	1
1	1	530	530	1	2	1	140	230	1
1	1	530	530	1	2	1	140	230	1
1	1	560	560	1	2	1	140	230	1
1	1	570	570	1	2	1	140	230	1
1	1	540	540	1	2	1	140	230	1
1	1	540	540	1	2	1	140	230	1
1	1	520	520	1	2	1	140	230	1
1	1	520	520	1	2	1	140	230	1
1	1	560	560	1	2	1	140	230	1
1	1	550	550	1	2	1	140	230	1
1	1	550	550	1	2	1	140	230	1
546			327.73	100.060					
546			100	529.890					



175 000  
175 200  
175 400  
175 600  
175 800  
175 000

151 000  
151 200  
151 400  
151 600  
151 800  
152 000

אזור יהודה ושומרון מרחב תכנון מועצה אזורית שומרון תשריט מצורך לתכנית מפורטת מס' אלפי חנשה



המקום: אלפי חנשה. הנפה: טול כרם. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביו"ש. היוזם: הועדה המקומית שליד מ"א שומרון. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים. שטח התכנית: כ- 529.89 דונם. קנ"מ: 1:250.

מקרא:

- גבול התכנית
גבול החלקה המוצע
אזור מגורים א'
אזור מגורים ב'
אזור מסחרי
שטח למוסדות צבור
שטח צבורי פתוח
דרך חדשה
מס' הדרך
קו בנין
רחב דרך
שטח מקלט משותף

Table with 10 columns: יעוד השטח, מסי המגרש, שטח המגרש, מספר הקומות, מספר הבניינים, שטח הבנייה, טיפוס הבנייה, שטח ייעוד, מסי הייחוד. Includes a summary row for 'שטח צבורי' and 'שטח מגורים א' with area and count data.

Table with 10 columns: יעוד השטח, מסי המגרש, שטח המגרש, מספר הקומות, מספר הבניינים, שטח הבנייה, טיפוס הבנייה, שטח ייעוד, מסי הייחוד. Continuation of the zoning table from the adjacent page.

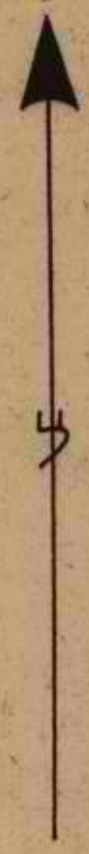
Table with 10 columns: יעוד השטח, מסי המגרש, שטח המגרש, מספר הקומות, מספר הבניינים, שטח הבנייה, טיפוס הבנייה, שטח ייעוד, מסי הייחוד. Continuation of the zoning table from the adjacent page.

# אלפי מנשה

קרקעות המדינה

ק.מ. 1:1250

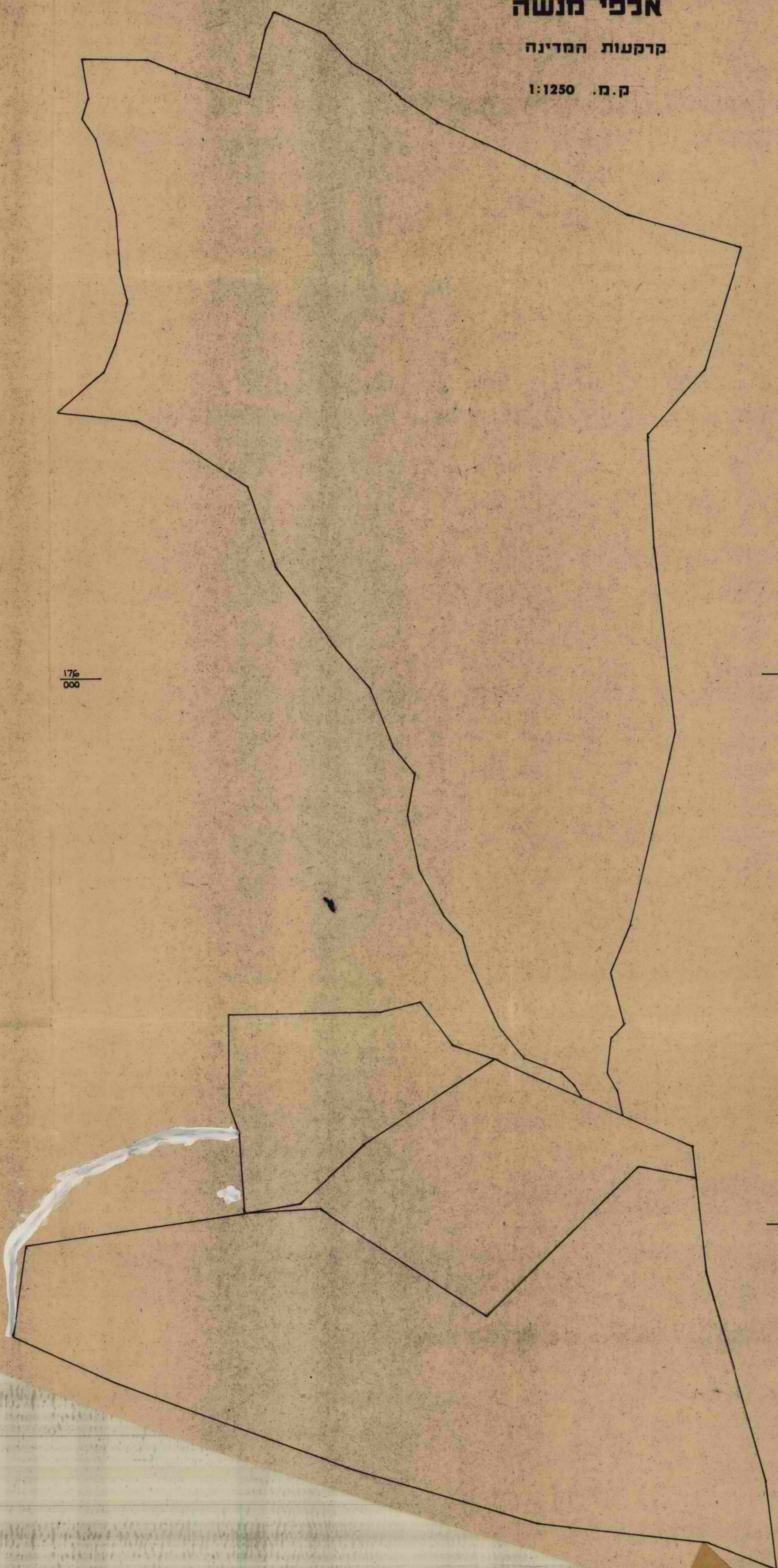
176  
375  
151  
900



176  
000

176  
000

175  
700



**אזור יהודה ושומרון**

**מרחב תכנון מועצה אזורית שומרון  
תשריט לתכנית מפורטת מס' ק.ב. 1:1250**

הנפה: מול כרם  
המקום: אלפי מנשה  
נוש: 2  
חלקות: 502, 26, 110 חלקי

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון  
המניע: עמותת מתישבי כפר יזכף  
היוזם: המועצה האזורית שומרון  
שטח התוכנית: 1950 דונם  
המתכנן: מאיר בוכמן אדריכל

**מקרא**

- גבול שטח הכרזה
- גבול תוכנית
- מגורים א (בנה ביתך)
- מוסדות ציבור שכונתיים
- תה צבורית
- ש.צ.פ.
- דרכים
- רחובות מגורים
- מספר דרך
- קו בנין מינמלי במ' הוחב הדרך
- מספר מגרשים: 196

**חישוב שטחים**

אזור	שטח בדונם	%
מגורים א	1302	61.4
מוסדות ציבור	31	1.5
ש.צ.פ.	43.4	2.04
דרכים ותה צבורית	24.5	1.16
רחובות מגורים	10.8	0.51
סה"כ	2120	100.0

**תרשים סביבה 1:20000**



חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

תאריך: 20.5.85

