

מרחב תכנון מקומי  
אלפי מנשה

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

**תכנית מפורטת מס' 115/8/11**  
**שינוי לתכניות מפורטות מס' 115/8 ו-115/8/1**

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المجلس الأعلى للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חיקוק (אזורי תכנון מקומי) (יהודה ושומרון)  
(יהודה ושומרון) (מס' 115/8/11) (מס' 115/8/1)

מרחב תכנון מקומי אלפי מנשה  
תכנון: A. Lalan  
תאריך: 11/8/11

ועדת המעורבות  
בשיעור מס' 11/12  
14.11.12

החליטה להעביר לתכנית הנוכחית לעיל  
מס' 115/8/11

מנהל העבודה  
המבררנית לתכנון ומעשה  
מנהל העבודה  
המבררנית לתכנון ומעשה

מתכנן: ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

תאריך עדכון אחרון:  
28 באוגוסט 2012

תוכן העניינים:

עמוד 3	נתוני התכנית	-	פרק א'
עמוד 4	הגדרות	-	פרק ב'
עמוד 5	טבלת יעודי קרקע ושטחים	-	פרק ג'
עמוד 5	תכליות והוראות בינוי	-	פרק ד'
עמוד 7	תנאים לביצוע התכנית	-	פרק ה'
עמוד 8			חתימות

**פרק א' - נתוני התכנית :**

1. **שם התכנית :** תכנית מפורטת 115/8/11 - אלפי מנשה - גבעת טל, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 115/8 ו-115/8/1
2. **גבול התכנית :** כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. **מקום :** גוש פיסקאלי מס' 2 מעוקה וד עסלה, אדמות כפר עזון  
קואורדינטות : מזרחיות : 202200-202400  
צפוניות : 674600-674700
4. **מסמכי התכנית :** 9 דפי הוראות התכנית (התקנון) תשריט בקנ"מ 1: 500 וקנ"מ 1: 2500  
נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1: 500  
(מחייב מבחינת סידורי תנועה וחניה והוראות בניה בתקנון התכנית).
5. **שטח התכנית :** 10.667 דונם.
6. **יוזם התכנית :** המועצה המקומית אלפי מנשה  
כתובת : רח' הגלבוע 116, אלפי מנשה 44851  
טלפון : 09-7925111 פקס : 09-7925262
7. **מגיש התכנית :** המועצה המקומית אלפי מנשה  
כתובת : רח' הגלבוע 116, אלפי מנשה 44851  
טלפון : 09-7925111 פקס : 09-7925262
8. **בעלי הקרקע :** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. **עורך התכנית :** אדריכל ישראל ברלב  
כתובתו : רח' המלכים 42 רמת השרון  
טלפון : 03-5493203 פקס : 03-5407994
10. **מטרות התכנית :**
  1. שינוי יעוד מפארק וגן חיות לאזור למבנים ומוסדות צבור וקביעת תכליות והוראות בינוי ופיתוח לאזור זה.
  2. הגדרת אזור לספורט ונופש וקביעת תכליות והוראות בינוי ופיתוח לו.
  3. הגדרת שטח ציבורי פתוח וקביעת תכליות והוראות בינוי ופיתוח לו.
  4. הגדרת איזור חניון וקביעת תכליות והוראות בינוי ופיתוח לו.
  5. הוראות לפיתוח השטח.
  6. קביעת הוראות לתנאים מיוחדים ואופן ביצוע.
11. **יחס לתכניות אחרות :** כל הוראות תכניות 115/8 ו-115/8/1 נשארות בתוקף, למעט ההוראות שתכנית זו באה לשנותן. בכל מקרה של סתירה בין תכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**פרק ב' - "הגדרות":**

1. **"התכנית"**: תכנית מפורטת מס' 115/8/11 אלפי מנשה - על כל מסמכיה.
2. **"החוק"**: חוק תכנון ערים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
3. **"גובה בניה"**: מפלסו של מעקה הגג העליון בבניה עם גג שטוח או מפלסו של קו הרכס של גג הרעפים בבניה עם גג משופע, מעל גובה מפלס הכניסה כפי שיקבע לכל מגרש בתכנית בינוי.
4. **חזית "קדמית"**: חזית המגרש לדרך.
5. **"קומה"**: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
6. **"כניסה קובעת לבניין"**: מפלס  $\pm 0.00$  כפי שנקבע בנספח הבינוי המנחה.
7. **"שטחי בניה"**: כל שטח מקורה בבנין למעט:
  - א. מקלטים ו/או איזורים מוגנים לפי תקנות הג"א.
  - ב. מרפסות שאינן מקורות.
  - ג. פרגולות שאינן מקורות (למעט צמחיה).
  - ד. מעברים מקורים עם זכות מעבר לציבור.
  - ה. שטחים למטרות טכניות ומתקני שירות, לאחסנה, למבואות, לחדרי מדרגות וכיו"ב.

פרק ג' - טבלת יעודי קרקע ושטחים

אזור	מס' קומות מירבי	מספרי מגרשים	שטח המגרש (דונם)	אחוז שטח בניה (%) משטח המגרש	תוספות מותרות לשטח הבניה - עד 40% משטח הבניה *
מבנים ומוסדות ציבור	2	321	1.737	40	מרחב מוגן. שטחים למטרות טכניות ומתקני שירות, לאחסנה, למבואות, לחדרי מדרגות וכיו"ב מרפסות מקורות
	2	322	1.308	60	
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור			3.045		
ספורט ונופש	2	520	3.752	40	מרחב מוגן. שטחים למטרות טכניות ומתקני שירות, לאחסנה, למבואות, לחדרי מדרגות וכיו"ב מרפסות מקורות
סה"כ ספורט ונופש			3.752		
שצ"פ	--	521	0.133	--	
סה"כ שצ"פ			0.133		
דרך מאושרת	--	621	1.615	--	
סה"כ דרך מאושרת			1.615		
חניון	--	622	2.122	--	
סה"כ חניון			2.122		
סה"כ שטח התכנית			10.667		

\* תוספות מותרות לשטח הבניה הינם עד 40% משטח הבניה. תוספות אלה ינתנו במידה ויידרש ויאושר ע"י הועדה המיוחדת.

1. מבני ומוסדות ציבור: השטח הצבוע חום הוא שטח "מבנים ומוסדות ציבור".  
בשטח זה תתאפשר בניית מבני צבור לסוגיהם.

1.1 זכויות והוראות בניה: תתאפשר בניית מבנים דו קומתיים עם מבנה יציאה לגג.  
גגות הבניינים יהיו שטוחים מרוצפים או מכוסים בשכבת חצץ. גובה מירבי של  
10 מ' מעל הכניסה הקובעת, כולל מבני יציאה לגגות- אם יש בהם צורך.  
שטח הבניה המותר מפורט בטבלה בסעיף ג':

1.2 קווי בניין:

קו בנין צדדי	קו בניין אחורי	קו בנין קדמי	מס' מגרש	יעוד
5 מ'	5 מ'	5 מ'	321	מבני ומוסדות ציבור
3 מ'	5 מ'	5 מ'	322	
3 מ'	3 מ'	5 מ'	520	ספורט ונופש

1.3 חניה: חניות בתחום התכנית יבוצעו לפי נספח חניה המאושר ע"י מפע"ת.

1.4 בינוי: תכנית בינוי במגרשים אלה תוגש לאישור הועדה המיוחדת טרם הוצאת היתר  
בניה.

2. ספורט ונופש: השטח הצבוע בירוק עם מסגרת חומה הנו שטח ציבורי ומותרים עליו התכליות  
הבאות:

- מבני ספורט.
- מבני תחזוקה ושרותים לבאי המקום.
- חדר טרנספורמציה, חדר מאגד של בזק וכו'.
- טריבונות/ מושבים לצופים.
- ריצוף וסלילת מגרשי ספורט, רחבות ושבילים.
- מעברי תשתיות (קווי חשמל, טלפון, מים, ביוב וכו').
- גינון ושתילה.
- חניות תפעוליות בסמוך למבנים ומוסדות צבור.
- חניות למבנה ספורט לפי תקן חניה ובאישור מפע"ת.

3. שצ"פ: השטח הצבוע בירוק הנו שצ"פ מיועד לשביל ומותרים עליו התכליות הבאות:  
- מעברי תשתיות (קווי חשמל, טלפון, מים, ביוב וכו').  
- ריצוף וסלילה.  
- גינון ושתילה.

4. חניון: השטח הצבוע אדום משובץ הנו שטח חניון ומותרים עליו התכליות הבאות:  
- ריצוף וסלילת מיסעות וחניות.  
- גינון ושתילה.  
- מעברי תשתיות.

## פרק ה' - תנאים לביצוע התכנית

1. היתרי בניה: לא ינתן היתר בניה אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:

- 1.1 יובטח הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין הגופים המפתחים. תוגש תכנית בינוי ופיתוח של הבנין בק.מ. 1:250. התואמת את תכנית "נספח בינוי" של איזור הפיתוח בו נמצא הבנין, כולל תכנית נטיעות והשקייה.
- 1.2 תוגש רשימת חומרי גמר לקירות חוץ, גגות וגדרות.
- 1.3 לקירות חוץ יותר שימוש בחיפוי קשיח בלבד.
- 1.4 תותר הקמת מערכת אנטנות מרכזית אחת בלבד לכל מבנה.
- 1.5 קולטים ודודי שמש של מערכות סולריות יוסתרו על ידי אלמנט שייבנה כחלק אינטגרלי בבנין ועל רכיבי המערכות לא יופיע כתובת פרסומת. צורת התקנת מערכות סולריות תהיה אחידה לכל הבנינים שבמתחם.
- 1.6 יוגשו אישורי הג"א, כבאות חברת חשמל וכיו"ב וכן אישורים נוספים שהועדה תדרוש בהתאם לסוג המבנה.
- 1.7 סידור לנכים - בכל מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על כל תיקוניו.
- 1.8 היתרי בניה לא ינתנו אלא לאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים המלווים את המבנה ומאפשרים את תיפקודו, לשביעות רצונה של הועדה.

2. מרכיבי תכנית לבקשת היתר:

- האדריכל יגיש לאישור הועדה את התכניות הבאות:
- 2.1 תוכנית קומות, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100 כולל תכנית גגות עם פירוט הפתרון האדריכלי לשימוש במערכת אנרגיה סולרית ופתרון למיקום מעבי מזגנים.
  - 2.2 תכנית פיתוח בק"מ 1:100 הכוללת מפלסים, כניסות למגרש, גדרות (כולל פריסות בקווי המגרש עם סימון קווי קרקע טבעיים ומתוכננים), קירות תומכים (כולל חתך), שבילים וצמחייה, מיקום חניה, מיקום מתקני אשפה, גז חשמל, מים וכד' וכן פתרון לשימור מי נגר עילי וניקוז המגרש. התכנית תכלול קווי גובה מתוכננים כל 0.25 מ'. תכנית נספח סניטרי החתום על ידי מתכנן מורשה.
  - 2.3

3. פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטונית:

עיצוב צורתם ומראם החיצוני של בנינים יעשה לשביעות רצון מהנדס הועדה המיוחדת. הועדה רשאית להכליל בכל היתר בניה תנאים לגבי המראה החיצוני של הבנין כגון ציפוי גג, צורת המרפסות, סוג וגוון אבן וציפויים אחרים וכד'. הועדה תהיה מוסמכת לפיקוח מלא על אופן הבנייה של כל בניין או על שינויים בכל בניין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בניין זה.

4. חנייה:

חישוב מקומות החנייה יהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה. כל החנייה תהיה בתוך שטח המגרש (מס' 622).

5. גדרות:

כל הגדרות בתחומי התכנית ייבנו אבן או כפי שיאשרו על ידי מהנדס הועדה המיוחדת אלפי מנשה. כדי להגיע לידי מראה אחיד יהיו מבניהם וגובהם כפופים לאישור מהנדס המועצה.

6. הקצאת שטחי צבור :

שטחים מיועדים לצרכי צבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה .

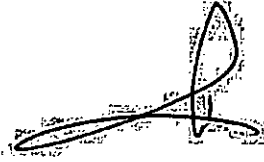
7. חלוקת מגרשים :

בסמכות הועדה' לאשר חלוקת משנה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא סטייה משטח המגרש המקורי.



הצהרת עורך הבקשה:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו, כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.



אדרי ישראל ברלב

תאריך

בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

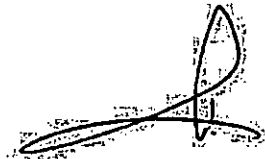
צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971	
המועצה המקומית	תכנית
מס' 20110012	מס' 20110012
מיום 24/6/12	ביום 24/6/12
החליטה	החליטה
אנו	אנו
הנדס מועצה מקומית	הנדס מועצה מקומית
אלפי מנשה	אלפי מנשה
המועצה המקומית	המועצה המקומית
אלפי מנשה	אלפי מנשה

שלמה קטן  
ראשי מועצה מקומית  
אלפי מנשה

מגיש התוכנית:

יזם התוכנית:

עורך הבקשה:



אדריכל ישראל ברלב

המודד:

מוטי רוגן מדידות ושרותים הנדסיים