

### תכנית מפורטת מספר 115/8/9

- שינוי לתכנית מפורטת מספר 115/8
- שינוי לתכנית מפורטת מספר 115/8/1
- שינוי לתכנית מפורטת מספר 115/8/4

### רמת נוף, אלפי מנשה - גבעת טל

מספר תכנית: 115/8/9  
 מספר תוכנית: 115/8/9  
 מספר תוכנית: 115/8/9  
 תאריך: 21.12.11  
 מועצה: 11/11  
 מנהל: [Signature]  
 מנהל רשות: [Signature]  
 מנהל רשות: [Signature]  
 מנהל רשות: [Signature]

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון  
 היזם: צמח המרמן בע"מ  
 מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה  
 עורך התכנית: שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ, דרך היס 84 חיפה  
 טל. 04-8371844 פקס. 04-8378813

תאריך עדכון אחרון: 8.9.2011

## תוכן העניינים:

פרק א' - התכנית	2
פרק ב' - הגדרות	3
פרק ג' - טבלת שטחים	3
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	3
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	6
פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול	7
פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	7
פרק ח' - שונות	9
פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן	10

## פרק א' - התכנית

- שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 115/8/9 "רמת נוף, אלפי מנשה-גבעת טל", שינוי לתכנית מפורטת 115/8, שינוי לתכניות מפורטת 115/8/1, 115/8/4.
- המקום: גוש פיסקאלי מס' 2.
- גבול התכנית: חלק ממאוקעות: ואדי עסלה, באדמות כפר עזון. קואורדינטות אורך: 201975 - 202300 קואורדינטות רוחב: 674675 - 674875
- מסמכי התכנית: א - 10 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית" ב - תשריט בקני"מ 1:500 ג - נספחי בינוי - מחייבים בקווי בנין, מפלסים, גובה בנין, חניות וכניסות. מנחה בכל שאר הנושאים. ד - נספח בינוי - חתכים - מחייב במפלסים וגובה בניין מנחה בשאר הנושאים. ה - נספח תנועה וחניה - מנחה. ו - נספח תנועה וחניה - מנחה. ז - נספח תנועה וחניה - מנחה. ח - נספח תנועה וחניה - מנחה. ט - נספח תנועה וחניה - מנחה.
- שטח התכנית: 25.460 דונם.
- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.
- יזם התכנית: צמח המרמן בע"מ
- מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
- עורך התכנית: שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
- מטרת התכנית: 1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ג' ומשטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים ד'. 2. שינוי יעוד משטח למבני ציבור לשטח למבני ציבור או שטחים פתוחים. 3. קביעת הוראות וזכויות בניה
- כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכניות 115/8 ו- 115/8/1 ו- 115/8/4. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות

כל ההגדרות המופיעות בתכניות העיקריות, כוחן יפה גם בתכנית זו, למעט המפורט להלן:

1. התכנית: תכנית מפורטת מסי 115/8/9, "רמת נוף, אלפי מנשה - גבעת טל", שינוי לתכנית מפורטת 115/8, שינוי לתכנית מפורטת 115/8/1, שינוי לתכנית מפורטת 115/8/4.
2. כניסה קובעת: הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, תיקבע בהתאם למיקום הכניסה לבנין ממפלס כביש הגישה התחתון.
3. מבנה עזר: שטח מקורה בתוך הבנין או בסמוך אליו, הנועד למתן שרותים נלווים למטרה העיקרית כמפורט ברשימת תכליות לחניה, אשפה, מתקנים טכניים למים וחשמל.

## פרק ג' - טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	יעוד השטח
סה"כ (%)	שטח (מ"ר)	סה"כ (%)	שטח (מ"ר)		
13.48	3,432.11	16.38	4,170.40	חום	דרך מאושרת
11.77	2,998.80	0.00	0.00	אדום	דרך חדשה
9.91	2,524.35	1.61	409.20	ירוק	שטח ציבורי פתוח
0.00	0.00	45.06	11,471.61	פסים צהוב לבן	שטח לתכנון בעתיד
0.00	0.00	29.61	7,538.55	צהוב	אזור מגורים ג'
57.49	14,634.50	0.00	0.00	כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים ד'
7.35	1,870.34	7.35	1,870.34	פסים ירוק חום	מבנה ציבור או שטחים פתוחים
100%	25,460.10	100%	25,460.10		סה"כ

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות מפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.  
לועדה המקומית תהיה הסמכות לקבוע ולאשר שימושים נוספים וכן לאשר חלוקת משנה למגרשים.

## 1. איזור מגורים ד'

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה הוא אזור מגורים ד'.
- ב. שטח זה מיועד לבניית בניינים על כל חלקיהם לרבות חניה. לכל בנין יהיו שתי כניסות, עליונה ותחתונה, כמסומן בנספח בינוי. גגות הבניינים יהיו שטוחים, ועליהם תותר הקמת מתקנים טכניים בלבד, לרבות: חדר מכונות מעלית, קולטי שמש, מבנה יציאה מחדרי מדרגות, צינורות אוורור, פתחי שחרור עשן וכד'. בנוסף יש לסלול חניות בהתאם לנספח תנועה וחניה מחייב.
- ג. סה"כ מספר יחידות הדיור המותר בתחום התכנית: 130 יחידות.
- ד. תותר בניית פרגולות בטון שלא יחשבו כשטח.
- ה. תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות במפלסי הפיתוח השונים.

### 1.1 שטחי הבניה המותרים

- א. שטח הבניה המותר הוא 100% משטח המגרש (מגורים ד'). לשטח זה יש להוסיף ממ"דים בשטח נדרש ע"י פיקוד העורף ומרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד (שטחי מרפסת נוספים יחשבו כשטחי שרות).
- ב. שטח הבניה המותר למטרות שרות הוא 50% משטח המגרש ויכלול, מחסנים, מדרגות, מבואות ומעברים, מרפסות מקורות (משטח מרוצף ע"ג קרקע ומרפסות גג לא יחשבו כשטח), שטחי מרפסות (מעל ל- 12 מ"ר לכל יח"ד), מערכות טכניות, מתקני אשפה בתוך הבניין, חדרי מכונות ושטחי שרות אחרים בתוך תחומי הבניין.
- ג. מחסנים ייבנו בתוך תחומי הבנין. שטח מחסן ממוצע יהיה 7 מ"ר.

### 1.2 קווי בנין

קווי בנין כמסומן בנספח בינוי.

### 1.3 גובה בניה מירבי

- א. מספר הקומות המותר בבניינים לא יעלה על 10 קומות בכל חתך בבנין. על הגג תותר הקמת חדרי שרות שלא יחשבו במניין הקומות.
- ב. גובה מקסימלי של קומות למגורים יהיה 3.40 והכל ע"פ תכנית בינוי.

### 1.4 חניה

יוקצו מקומות חניה לפי מקדם של  $0.3+1.5$  חניות ליח"ד. פתרון החניה לפי נספח תנועה וחניה מאושר ע"י מפע"ת ותכנית חניה מאושרת כוללת לשכונה.

1.5 מבני עזר  
לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם במרווחים, פרט למתקני אשפה, מיחזור ומערכות טכניות, שיותרו במקומות שיאושרו ע"י הוועדה, ולקטעים מקורים בגינות המזורגות בעומק של עד 1.20 מ' ו/או צמודים לקירות התומכים ובגובה של עד 1.50 מ'.

1.6 גימור  
א. גימור חזיתות הבנין יהיה של אבן טבעית, נסורה, מסותתת או בכל גימור אחר שיאושר ע"י הוועדה, משולב בטיח.  
ב. גימור הגגות השטוחים יהיה בשיטה שתאושר ע"י הוועדה, ולא יהווה מפגע נופי. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד.  
ג. גימור הקירות התומכים שבין הגינות והחצרות יעשה בהתאמה לבניינים, וישתלב בעיצובם ובעיצוב השכונה, לשביעות רצון הוועדה.

1.7 פרגולות  
א. תותר בניית פרגולות ע"ג מרפסות בשטח של 20 מ"ר לכל היותר. הפרגולה תהיה אופקית, ללא רעפים ותבוצע ע"פ פרט פרגולה מאושר ע"י מהנדס הוועדה.

1.8 מתקנים טכניים  
א. אנטנות טלוויזיה: בכל בנין תותר הקמת תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה. לא תותר הקמת אנטנות צלחת הבולטות מחזית הבנין, למעט בגג.  
ב. קולטי שמש: תותר הצבת קולטי שמש על הגגות, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקים. הפתרון טעון אישור הוועדה.  
ג. מתקנים לתליית כביסה ומיזוג אויר: מתקני כביסה ומעבים של יחידות מיזוג אויר דירתיות יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים, כחלק מעיצוב הבנין ובאישור הוועדה.  
ד. מיכלי גז: איחסון גז יורשה רק בחדר גז תקני שיהווה חלק מהבנין וישתלב בעיצובו, או במיכל תת קרקעי (צובר) תקני, שישולב בפיתוח השטח וימוקס במרחקים הנדרשים מבניינים ודרכים, על פי דין ובאישור הוועדה.  
ה. מתקני אשפה ומיחזור: מתקנים לאיסוף אשפה ומיחזור ירוכזו במקומות נגישים לשימוש ולפינוי, משולבים בפיתוח השטח, לרבות חומרי הגימור והעיצוב, ומתואמים עם מהנדס הוועדה.

2. אזור למבני ציבור ו/או שטחים ציבוריים פתוחים

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בפסים ירוק חום הוא אזור למבני ציבור ואו שטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. השטח מיועד לבניית מוסדות חינוך, תרבות, קהילה, מועדון נוער, בית כנסת ו/או שטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות במידה ואינן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. תותר בניית 3 קומות ולא יותר מ- 2 קומות מעל מפלס הכביש. תותר הקמת קומת מסד/מרתף נוספת שלא נכללת במניין הקומות המותר.
- ה. תותר בניית שטח עיקרי של 60% משטח המגרש, בתכנית מירבית של 40% משטח המגרש.
- ו. קווי בנין כמסומן בנספח בינוי.
- ז. פתרון החניה לפי תקן חניה מאושר ע"י מפע"ת ותכנית חניה מאושרת כוללת לשכונה.
- ח. יש להמציא אישור יועץ נגישות לבניין.

### פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

#### 1. תנאים למתן היתר בניה

התנאים המיוחדים ואופן ביצוע התכנית יהיו כמוגדר בתכניות העיקריות, בתוספת ההנחיות שלהלן:

#### 1.1 שירותי הכבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

#### 1.2 חברת החשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה של חדר שנאים, או אישורה בדבר אי-נחיצותו.

ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע על קווי תשתית תת קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים, או מידע בדבר תכניות לקו מתח עליון המתוכנן באזור.

#### 2. אופן ביצועה של התכנית

2.1 הוועדה רשאית להתנות פעולות בניה בשטח התכנית במילוי התנאים הבאים, כולם או חלקם:

א. קביעת התנאים וההסדרים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצון הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר.

ב. קביעת התנאים וההסדרים לשינויים הנדרשים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי הקרקע הנדרשים לביצוע התכנית, לשביעות רצון הוועדה.

ג. קביעת התנאים וההסדרים למקומות חניה, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצון הועדה.

2.2 תותר בניית המבנים בפרוייקט בשלבים.

### פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

#### 1. פיתוח המגרש

- א. היתר בניה יינתן רק אם לבקשה תצורף תכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו.
- ב. בעת פיתוח המגרש, יוקמו תחילה קירות הגבול, בצד ממנו מתחילות העבודות, על מנת למנוע גלישה של עודפי עפר מגבולות המגרש או התכנית.
- ג. קירות תומכים יהיה מאבן טבעית עם גב בטון חשוף או מחיפוי אבן בדומה לחיפוי הבניינים, כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים.
- ד. שבילים יהיו מאבן טבעית, גרנוליט, אבן משתלבת או מרצפות בטון. מדרגות בשבילים יעשו מחומרים מתאימים, וישתלבו בפיתוח הכללי לפי אישור הועדה.
- ד. גדרות, לרבות מעקי בטיחות, יהיו ממתכת או מבטון בגמר תואם וישתלבו בקירות התומכים, לפי אישור הועדה.

#### 2. מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים

מתקני האשפה יהיו במתקנים ביתיים מוסתרים בקירות התומכים. או בגדרות הגובלים ברחוב או במבנים תוך התייחסות להיבטים תברואתיים ואסתטיים, והכל לפי אישור הועדה.

#### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, לרבות קביעת החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית לקצץ או לזמור עצים או שיחים, או חלקם, או כל מפגע אחר, בין קו הבנין לקו הדרך, העלול להוות סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה על פי סעיף 3א' לעיל אחר ההוראות, במשך התקופה שנקבעה רשאית הועדה או המועצה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור נוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה, ולהבטחת אחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
  1. מסירת הוראות מתאימות וכל המידע הדרוש למגיש התכנית, לגבי אחריותו לכל פגיעה ונוק.
  2. מסירת הוראות על אופן ביצוע הבניה מנקודת הראות של השימור, לרבות הפסקה מיידית של הבניה במקרה של פגיעה, או חשש לפגיעה.
  3. קביעת מגבלות על השינויים בתכסית הטבעית, בחלק משטח המגרש.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורך ניקוז, ביוב ותיעול  
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים, או מי ביוב אין להקים על קרקע זו בנין, או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, ביוב, או התיעול.
2. בריאות הציבור  
יבוצעו הסידורים הנדרשים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
3. ניקוז  
הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז הקרקע שעליה מוגשת הבקשה להיתר. מעברי מים ו/או תעלות ניקוז בתחום המגרש או המבנן יקבלו היתר, רק אם לא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב  
כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה. כל פתרון ביוב יהיה ע"פ תכנית ביוב המאושרת ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה.
5. זיקת הנאה וזכות מעבר  
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות, כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת, ככל הנדרש לצורך התחברותן של המגרשים, לרבות מעבר דרך מגרשים פרטיים. תישמר הזכות לגישה חופשית אליהן בכל עת לצורך בקרה ואחזקה. לא יינתנו פיצויים במקרה של עבודות ההכרחיות לבקרה ותיקון הקווים. אך על הגורם המתחזק חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תיאום  
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.
7. חשמל ותקשורת  
כל תשתיות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
8. בניה משמרת מים  
א. בקרקעות מחלחות (כגון גיר, דולומיט), יש להשאיר 20% - 10% משטחי המגרשים מגוננים ו/או מצופים בחומר המאפשר חלחול (חצץ, חלוקי נחל וכד'). השטח המדוייק ייקבע על פי אופי הבינוי המצע מחד גיסא, ועל פי המאפיינים הטבעיים של האתר - כמויות הגשם ועוצמתו, המסלע וסוג הקרקע - מאידך גיסא.



- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), יש להבטיח במידת האפשר הפניית הנגר לקולטנים במגרש, שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי. רק בהיעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. בשטח הציבורי הפתוח יש להבטיח שמיקום השטחים הקולטים נגר יהיה נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז והביוב.
- ה. המועצה המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך השנים.

## פרק ח' - שונות

### 1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, בין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל:

	מהתיל הקיצוני (מ')	מציר הקו (מ')
א.	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'
ב.	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' 6.25 מ'
ג.	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	9.00 מ' 12.00 מ'
ד.	קו חשמל מתח על (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'

### 2. עתיקות

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

### 3. הקצאת שטחי ציבור

שטחים המיועדים לצרכי הציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י המומנה של הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.

### 4. רעידות אדמה

תכנון המבנים בשטח תכנית זו יהיה עפ"י הנדרש בתקן הישראלי ת"י 413.

### 5. פינוי עפר

בטרם תחילת ביצוע פינוי עודפי עפר משטח התכנית, יתקבל אישור על כך בכתב מקמ"ט איכה"ס, המתייחס לאופן הפינוי ויעדו.

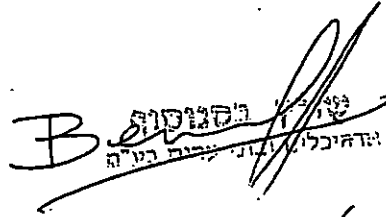
פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

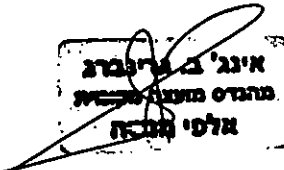
8.9.2011

  
אדריכל דני בסנוסוף בע"מ

חתימת עורך התכנית:

צ.מ.ח. המרמן בע"מ  
ח.פ. 512531203

חתימת היזם:

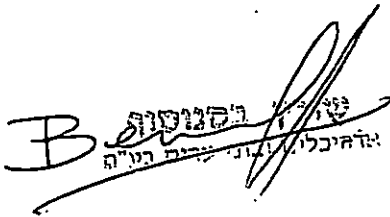
  
אינג' ב. חנוכי  
מהנדס מתן תוקף  
אלסי ת"ת

הועדה המיוחדת  
לתכנון ובניה  
אלפי מנשה

חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר הזאת, כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

  
אדריכל דני בסנוסוף בע"מ

אדריכל דני בסנוסוף

8.9.2011

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה