

תאריך עדכון אחרון: 25.12.2006

## 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	8
פרק ח' - שונות	9
פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן	10

## פרק א' - התכנית

- שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 115/8/7 "אמירי נוף, אלפי מנשה-גבעת טל", שינוי לתכנית מפורטת 115/8, שינוי לתכנית מפורטת 115/8/1.
- המקום: גוש פיסקאלי מס' 2.  
חלק ממאוקעות: ואדי עסלה, באדמות כפר עזון.
- גבול התכנית: קואורדינטות אורך: 202111 - 201212  
קואורדינטות רוחב: 674790 - 674892
- מסמכי התכנית: א - 10 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית"  
ב - תשריט בקני"מ 1:500  
ג - נספח בינוי ופיתוח - מחייב בקווי בנין, מפלסים, גובה בנין, חניות וכניסות. מנחה בכל שאר הנושאים.
- שטח התכנית: 5.499 דונם.
- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.
- יזם התכנית: צ.מ.ח. תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ.
- מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
- עורך התכנית: שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
- מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה והתאמות בפיתוח השטח.
- כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכניות 115/8 ו- 115/8/1. 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 מס' 115/8/7, "אמירי נוף, אלפי מנשה - גבעת טל", שינוי לתכנית מפורטת 115/8, שינוי לתכנית מפורטת 115/8/1.
2. כניסה קובעת: הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, תיקבע בהתאם למיקום הכניסה לבנין ממפלס כביש הגישה העליון.
3. מבנה עזר: שטח מקורה בתוך הבנין או בצמוד אליו, הנועד למתן שרותים נלווים למטרה העיקרית כמפורט ברשימת תכליות לחניה, אשפה, מתקנים טכניים למים וחשמל. שטח מבני עזר נכלל בחישובי שטח מותר לבניה.

## פרק ג' - טבלת שטחים

יעוד השטח		צבע בתשריט		מצב מאושר		מצב מוצע	
				שטח (מ"ר)	סה"כ (%)	שטח (מ"ר)	סה"כ (%)
אזור מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה			5,403.00	98.25	5,499.00	100
	שטח ציבורי פתוח	ירוק		96.00	1.75	0.00	0.00
סה"כ				5,499.00	100	5,499.00	100

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

- א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי תכליות דומות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יותרו תכליות דומות, באישור הועדה.

## 1. איזור מגורים מיוחד

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה הוא איזור מגורים מיוחד.

א. שטח זה מיועד לבניית בניינים מדורגים באופן חלקי על כל חלקיהם לרבות חניה. לכל בנין יהיו שתי כניסות, עליונה ותחתונה, כמסומן בנספח. גגות הבניינים יהיו שטוחים, ועליהם תותר הקמת מתקנים טכניים בלבד, לרבות: חדר מכונות מעלית, קולטי שמש, פתחי יציאה, צינורות אוורור, פתחי שחרור עשן וכד'.

ב. סה"כ מספר יחידות הדיור המותר בתחום התכנית: 56 יחידות.

ג. תותר בניית מרפסות בלתי מקורות ומקורות בכל הקומות.

ד. תותר בניית פרגולות בטון (לא יחשבו כקירוי שטח שרות).

ה. תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות במפלסי הפיתוח השונים.

### 1.1 שטחי הבניה המותרים

א. שטח הבניה המותר הוא 210% משטח המגרש.

ב. שטח הבניה המותר יכלול ממ"דים בשטח שנידרש ע"י פיקוד העורף, מחסנים, מבואות ומעברים (לא כולל מבואה קומתית), מרפסות מקורות ע"י גג (לרבות משטחים מרוצפים מקורים), מערכות טכניות, חניה מקורה, מתקני אשפה בתוך הבניין, חדרי מכונות ושטחי שרות אחרים בתוך תחומי הבניין.

### 1.2 קווי בנין

קו בנין קדמי - 4 מ'

קו בנין צדדי - 3 מ'

קו בנין אחורי - 5 מ'

קו בנין למרפסות בחזיתות צד - 1.5 מ'

קו בנין למרפסת בחזיתות קדמית ואחורית - 2 מ'

קו בנין למבנה עזר - עד 0 מ'

### 1.3 גובה בניה מירבי

א. מספר הקומות המותר בבניינים לא יעלה על 6 קומות בכל חתך בבנין. על הגג תותר הקמת חדר מכונות מעלית ו/או מבנה יציאה מחדר המדרגות, שלא ייחשבו כקומה נוספת.

ב. תותר הקמת קומות מסד/מרתף נוספות שלא נכללות במניין הקומות המותר לחניה מקורה, למטרות שרות או ע"מ לחבר בין מפלס הכביש התחתון ומפלס הכניסה הקובעת.

- ג. גובה מקסימלי של קומות למגורים הנמצאות מתחת לכניסה הקובעת יהיה 3.40 והכל ע"פ תכנית בינוי.
- ד. גובה הבנין כולל מעקה גג ומערכות לא יעלה על המסומן בנספח הבינוי.

#### 1.4 חניה

יוקצו מקומות חניה ביחס ל 1:1.5 למספר הדירות.

ניתן לבנות מבנים/קומת מסד לחניה מקורה בקו בניין אפס באישור הועדה. מיקום החניות ופריסתן יאושר ע"י הועדה.

#### 1.5 מבני עזר

לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם במרווחים, פרט לחניה מקורה, אשפה ומערכות טכניות, שיותרו רק במקומות שמסומנים בנספח בינוי או יאושרו ע"י הועדה, ולקטעים מקורים בגינות המדורגות בעומק של עד 1.20 מ' ו/או צמודים לקירות התומכים כמסומן בנספח בינוי.

#### 1.6 גימור

- א. גימור חזיתות הבנין יהיה בטיח, עם שילוב מקומי של אבן טבעית, נסורה, מסותתת או בכל גימור אחר שיאושר ע"י הועדה.
- ב. גימור הגגות השטוחים יהיה בשיטה שתאושר ע"י הועדה, ולא יהווה מפגע נופי. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד.
- ג. גימור הקירות התומכים שבין הגינות והחצרות יהיה כדוגמת הבניינים, וישתלב בעיצובם, לשביעות רצון הועדה.

#### 1.7 מתקנים טכניים

- א. אנטנות טלוויזיה: בכל בנין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה. לא תותר הקמתם של תרנים נוספים. 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 הועדה.
- ג. מתקנים לתליית כביסה ומיזוג אויר: מתקני כביסה ומעבים של יחידות מיזוג אויר דירתיות יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים, כחלק מעיצוב הבנין ובאישור הועדה.
- ד. מיכלי גז: איחסון גז יורשה רק בחדר גז תקני שיהווה חלק מהבנין וישתלב בעיצובו, או במיכל תת קרקעי (צובר) תקני, שישולב בפיתוח השטח וימוקם במרחקים הנדרשים מבניינים ודרכים, על פי דין ובאישור הועדה.
- ה. מתקני אשפה: מתקנים לאיסוף אשפה ירוכזו במקומות נגישים לשימוש ולפינוי, משולבים בפיתוח השטח, לרבות חומרי הגימור והעיצוב, ומתואמים עם מהנדס הועדה.

## 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 הוועדה.

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

### פיתוח המגרש

1. 

א. היתר בניה יינתן רק אם לבקשה תצורף תכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו.

ב. בעת פיתוח המגרש, יוקמו תחילה קירות הגבול, 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.

ה.

### מתקני אשפה ציבוריים

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

### סילוק מפגעים ושימור הנוף

3. 

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 בתכנית 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 ונזק.
  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 בתכנית 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 מחלחלות (כגון גיר, דולומיט), יש להשאיר 30% - 10% משטחי המגרשים מגוננים.



ו/או מצופים בחומר המאפשר חלחול (חצץ, חלוקי נחל וכד'). השטח המדויק 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:

מ.צ.ר. הקו (מ')	מהתיל הקיצוני (מ')		
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)	
8.15 מ'	6.25 מ'	ג. בשטח בנוי	
		ד. בשטח פתוח	
12.50 מ'	9.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו)	
18.50 מ'	12.00 מ'	ה. בשטח בנוי	
		ו. בשטח פתוח	
22.50 מ'	14.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על (עד 400 ק"ו)	

### 2. עתיקות

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

### 3. הפרשות לצורכי ציבור

רכוש ממשלתי, כהגדרתו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59), תשכ"ז - 1967 והמיועד לצורכי ציבור כהגדרתם בדין, יוחזר לרשות המקומית עפ"י נוהלי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

### 4. רעידות אדמה

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

פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת היזם:

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.

  
חתימה

חותמת מתן תוקף

אברהם בן בסן

שם ותפקיד

1.11.07

תאריך

צו ביטול תוכנית ופיקוח ערים, כפוף ובנינים  
(ת.ת. 1971, מס' 418, תש"ב 1971)

חותמת הפקדה

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה

תכנית מס' 20060124

בישיבתה מס' 5166 מיום 20/9/06

החליטה אברהם בן בסן

אלגנזר

ראש מועצה מקומית

אלפי מנשה

איו"ל יסמן

מהנדס מועצה מקומית

אלפי מנשה