

**איזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה**

[illegible]

שינוי לתכניות מפורטת מספר 115/8, 115/8/1

"אלפי מנשה - גבעת טל"

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה

ה'יזם: צ.מ.ח. תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה

עורך התכנית: גולן אדריכלים בע"מ, רח' יגור 2, חיפה, טל' 04-8224511, פקס. 04-8224515

תאריך עדכון אחרון: 8.12.04

תוכן העניינים:

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
א - התכנית	1
ב - הגדרות	2
ג - טבלת שטחים	2
ד - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	2
ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	4
ו - פיתוח נטיעות וקירות גבול	5
ז - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	6
ח - שונות	7
ט - חתימות והצהרת המתכנן	8

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 115/8/4 "אלפי מנשה - גבעת טל", שינוי לתכנית מפורטת 115/8 ושינוי לתכנית מפורטת 115/8/1.
2. המקום: באדמות כפר עזון, גוש פיסקאלי מס' 2.
3. גבול התכנית: חלק ממאוקעות ואדי עסלה, באדמות כפר עזון קואורדינטות אורך: 202300 - 201800 קואורדינטות רוחב: 674900 - 674700
4. מסמכי התכנית: א - 8 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית" ב - תשריט בקנ"מ 1:1250 ג - נספח בינוי ופיתוח
5. שטח התכנית: 25.317 דונם
6. בעת הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון
7. יזם התכנית: צ.מ.ח תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה
9. עורך התכנית: גולן אדריכלים בע"מ, רח' יגור 2, חיפה, טל' 8224511, פקס. 8224515
10. מטרת התכנית: איחוד וחלוקה מחדש של מקבץ מגרשים באיזור מגורים ג', ההופך למגורים ג - 1, תוך שינוי הבינוי, קביעת הגדרה של "קומת בסיס", התאמות בפיתוח השטח, ומיקום מחדש של מגרש למבנה ציבור.
11. 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' 115/8/4, "אלפי מנשה - גבעת טל", שינוי לתכנית מפורטת 115/8 ושינוי לתכנית מפורטת 115/8/1.

2. קומת בסיס: קומה חלקית, מתחת לקומת הקרקע, הנוצרת במקרה שפיתוח השטח גורם להפרש גובה של יותר מ- 2.50 מ' בין מפלס החניה התחתונה ומפלס קומת הקרקע. לקומת הבסיס לא תהיה יותר מחזית אחת שאינה חפורה, והיא לא תחרוג מקווי הבניה של קומת הקרקע שמעליה.

3. כניסה קובעת: הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, תיקבע בהתאם למיקום הכניסה לבנין ממפלס החניה של הבנין.

4. מבנה עזה: שטח מקורה, הנועד למתן שרותים נלווים למטרה העיקרית כמפורט ברשימת התכליות, כגון חניה, מתקנים טכניים וכדומה.

פרק ג' - טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד השטח
סה"כ (%)	שטח (דונם)	סה"כ (%)	שטח (דונם)		
-	-	25	6.351	צהוב	איזור מגורים ג'
27.5	6.902	-	-	צהוב מותחם בכתום	איזור מגורים ג'1-
7.5	1.871	7.5	1.871	חום מותחם חום כהה	איזור למבני ציבור
5	1.259	3	0.785	ירוק	שטח ציבורי פתוח
16	4.074	16	4.074	חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
44	11.211	48.5	12.236	פסים אלכסוניים צהוב ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
100	25.317	100	25.317		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. איזור מגורים ג'1-

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם הוא איזור מגורים ג'1-.
שטח זה מיועד לבניית בניינים מדורגים בני 8 ו- 9 קומות המיועדים ל- 16 דירות כל אחד, על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 1500 מ"ר. כל בנין מדורג יכיל עד 5 קומות מדורגות עם קרקע צמודה. לכל בנין יהיו שתי כניסות, עליונה ותחתונה, כמסומן בנספח. מעל מפלס הכניסה העליונה יהיו לא יותר מ- 4 קומות (כולל במפלס הכניסה). גגות הבניינים יהיו שטוחים, ועליהם תותר הקמת מתקנים טכניים בלבד, לרבות: חדר מכונות מעלית, קולטי שמש, פתחי יציאה, צינורות אוורור, פתחי שחרור עשן וכד'.

סה"כ מספר יחידות הדיור המותר בתחום התכנית: 64 יחידות.

1.1 שטח הבניה המותר

- שטח הבניה המותר הוא 130% משטח המגרש, בתוספת ממ"ד בשטחו המינימלי כפי שגדרש ע"י פיקוד העורף, בתכסית מקסימלית של 45%. חניה מקורה תיכלל בשטח הבניה.
- שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ 110 מ"ר.

1.2 קווי בנין

- קו בנין קדמי - 5 מ'.
- קו בנין צדדי - 3 מ'.
- קו בנין לכיוון שצ"פ ייחשב כקו בנין צדדי.

1.3 גובה בניה מירבי

- א. הבניינים יהיו בני 8 קומות מלאות, מתוכן לא יותר מ- 4 קומות מעל מפלס הכניסה העליונה, כמסומן בנספח. על הגג תותר הקמת חדר מכונות מעלית ו/או מבנה יציאה מחדר המדרגות, שלא ייחשבו כקומה נוספת.
- ב. תותר הקמת קומה תשיעית רק כ"קומת בסיס", כהגדרתה בפרק ב' לתכנית. הקומה תהיה חלק מהדירה שבקומת הקרקע, ותקושר אליה במדרגות פנימיות.
- ג. גובה הבנין בן 8 קומות (כולל מעקה גג) לא יעלה על 26.50 מ'.
- גובה בנין בן 9 קומות (כולל מעקה גג) לא יעלה על 29.50 מ'.

1.4 חניה:

יוקצו מקומות חניה ביחס של 1:1.5 למספר הדירות, בתחום המבן. תיתכן פריסה של החניה אשר תחרוג מגבולות המגרשים, בתנאי שתשמר הכמות הנדרשת הכוללת של החניות (לכל בנין לפחות 24 מקומות חניה). מיקום החניות ופריסתן יאושר ע"י המפקח על התחבורה באיו"ש, והכל כמסומן בנספח.

1.5 מבני עזר:

לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם במרווחים, פרט לחניה מקורה, שתותר רק במקומות המסומנים בנספח, ולקטעים מקורים בגינות המדרגות בעומק של עד 1.20 מ' וצמודים לקירות התומכים כמסומן בנספח. כל השטחים המקורים ייכללו בשטח המותר לבניה.

1.6 גימור

- א. גימור חזיתות הבנין יהיה בטיח, עם שילוב מקומי של אבן טבעית, נסורה, מסותתת או בכל גימור אחר שיאושר ע"י הוועדה.
- ב. גימור הגגות השטוחים יהיה בשיטה שתאושר ע"י הוועדה, ולא יהווה מפגע נופי. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד.
- ג. גימור מעקה הגג השטוח יהיה עם מדבך ראש מובלט, מחומר עמיד, כגון אבן או בטון חשוף או כל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה.
- ד. גימור הקירות התומכים שבין הגינות והחצרות יהיה כדוגמת הבניינים, וישתלב בעיצובם, לשביעות רצון הוועדה.

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 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 וימוקם במרחקים הנדרשים מבניינים ודרכים, על פי דין, ובאישור הוועדה.
- ה. מתקני אשפה: מתקנים לאיסוף אשפה ירוכזו במקומות נגישים לשימוש ולפינוי, משולבים בפיתוח השטח, לרבות חומרי הגימור והעיצוב, ומתואמים עם מהנדס הוועדה.

2. איזור למבני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הוא איזור למבני ציבור, ומיועד לבית כנסת מרכזי, על מגרש בשטח 1800 מ"ר לפחות.

2.1 שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר הוא 50% משטח המגרש.

2.2 קווי בנין

- קו בנין קדמי - 5 מ'
- קו בנין צדדי - 5 מ'
- קו בנין אחורי - 5 מ'

2.3 גובה בניה מירבי

הבנין יהיה בן 2 קומות.

2.4 חניה

החניה תהיה בתוך המגרש המתוכנן, עפ"י תקן החניה התקף ביום הוצאת ההיתר, בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

שאר ההנחיות שבתכניות העיקריות נשארות בתוקפן.

3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח. השימושים המותרים הם כהגדרתם בתכניות העיקריות בתוספת כדלקמן:
במגרש 6061 יותר מעבר זמני לרכב, המקשר בין דרכים מס' 3 ו-5, כמסומן בתשריט.

4. דרכים

השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר הוא שטח לדרכים קיימות או מאושרות. השימושים המותרים כמוגדר בתכניות העיקריות.

5. שטח לתכנון בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהובים ולבנים לסרוגין הוא שטח לתכנון בעתיד, כמוגדר בתכניות העיקריות.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

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 באיזור.

1.3 פיקוד העורף/הגמ"ר

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פיקוד העורף/הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

2. אופן ביצועה של התכנית

- 2.1 הוועדה רשאית להתנות פעולות בניה בשטח התכנית במילוי התנאים הבאים, כולם או חלקם:
- קביעת התנאים וההסדרים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצון הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר.
 - קביעת התנאים וההסדרים לשינויים הנדרשים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי הקרקע הנדרשים לביצוע התכנית, לשביעות רצון הוועדה.
 - קביעת התנאים וההסדרים למקומות חניה, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצון הוועדה.

2.2 סידורים לנכים

במבנה הציבורי יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

2.3 חדר החתלה והנקה

במבנה הציבורי יתוכנן ויוקם חדר המיועד לשמש כחדר הנקה, טיפול בתינוקות והחתלה. החדר ישולט ויוצייד בהתאם. החדר יכול להיות דו שימושי, ומשולב במרחב מוגן וכדומה.

2.4 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנה הציבורי יש להתייעץ עם יועץ נגישות, לשם הבטחת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ייושמו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה ובמעברי החציה לצורך מעבר קל ובטיחותי של כיסאות גלגלים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים, ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבוצע עפ"י סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

2.5 תעודת גמר

חיבור המבנים לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') יעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס הוועדה, המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ותנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח המגרש

- היתר בניה יינתן רק אם לבקשה תצורף תכנית פיתוח, גימון ותאורה, למגרש בשלמותו.
- בעת פיתוח המגרש, יוקמו תחילה קירות הגבול, על מנת למנוע גלישה של עודפי עפר מגבולות המגרש או התכנית.
- קירות תומכים יהיה מאבן טבעית עם גב בטון חשוף, כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובהי הקירות התומכים יהיו כדלקמן:
 - גובה הקיר מעל פני הקרקע בצד הגבוה שלו לא יעלה על 1.10 מ'.
 - גובה הקיר מעל פני הקרקע או הדרך בצד הנמוך שלו לא יעלה על 3.0 מ'.
 - במקרה של צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר למנות אנכיות בדירוג אופקי שרוחבו לא יפחת מ- 1.0 מ'.
- שבילים יהיו מאבן טבעית, גרנוליט, אבן משתלבת או מרצפות בטון. מדרגות בשבילים יעשו מאותם חומרים, וישתלבו בפיתוח הכללי לפי אישור הוועדה.
- גדרות, לרבות מעקי בטיחות, יהיו ממתכת או מבטון בגמר אבן טבעית וישתלבו בקירות התומכים, לפי אישור הוועדה. גובה מירבי של גדר בחזית רחוב יהיה 1.10 מ' מעל המפלס הגבוה. גובה מירבי של גדר בגבול שבין מגרשים יהיה 1.80 מ' מעל המפלס הגבוה.

2. מתקני אשפה וציבוריים

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

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. 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 חשבונם.
- 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 ומק. של הבניה בהוראות 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, הביוב, 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 המבנין יקבלו היתר, רק אם לא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב
כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה. כל פתרון ביוב יהיה באישור ועדת המשנה לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתר בניה בתחום התכנית.
5. זיקת הנאה וזכות מעבר
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות, כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת, ככל הנדרש לצורך התחברותן לכל 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 המצטט מחד גיסא, ועל פי המאפיינים הטבעיים של האתר - כמויות הגשם ועוצמתו, המסלע וסוג הקרקע - מאידך גיסא.

- ב. בקרקעות שאינן מחללות (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.	2.00	2.25	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב.	5.00	6.50	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)
	6.25	8.15	- בשטח בנוי - בשטח פתוח
ג.	9.00	12.50	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו)
	12.00	18.50	- בשטח בנוי - בשטח פתוח
ד.	14.00	22.50	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 בד"ן, יוחזר לרשות המקומית עפ"י נוהלי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

4. רעידות אדמה
תכנון המבנים בשטח תכנית זו יהיה עפ"י המדרש בתקן הישראלי ת"י 413.

פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנןחתימות:תאריך

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת היזם:

חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

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

גולן אדריכלים בע"מרח' יגור 2 חיפה 32626
ת.קווי 8224511 פקס 8224515

שם ותפקיד

22.3.05תאריךחותמת הפקדהחתימהחותמת-מתן-תוקף

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ויישובים (יהודה ושומרון), מס' 18, תשנ"ה.	
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה	
תכנית מס' 2050/16	בישיבתה מס' 1105
מיום 14/2/05	החליטה
חסדאי אליעזר	
ראש המועצה המקומית אלפי מנשה	
מחנך מועצה מקומית אלפי מנשה	