

100316

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
אלפי מנשה

איזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 115/8
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

"אלפי מנשה - גבעת טל"

ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

אוגוסט 1997

תוכן הענינים:

עמוד 3	-	"נתוני התכנית"	-	פרק א'
עמוד 4	-	"הגדרות"	-	פרק ב'
עמוד 6		"איזורים לפי יעודי קרקע"	-	פרק ג'
עמוד 11		טבלת "יעודי קרקע ושטחים"	-	פרק ד'
עמוד 12		טבלת "ריכוז זכויות בניה"	-	פרק ה'
עמוד 13		"תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית"	-	פרק ו'
עמוד 15		חתימות		

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת 115/8 "אלפי מנשה - גבעת טל", המהווה שינוי לתכנית מתאר איזורית S-15
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. מקום: גוש פיסקאלי 2. חלק ממעוקות: ואד עסלה, דהר אל מנאצף, קטעין א-סהל, אל מנאצף. אדמות כפר עזון.
- קואורדינטות: מזרחיות: 150,000 - 153,700
צפוניות: 174,200 - 175,300
4. מסמכי התכנית:
 - א. 15 דפי הוראות התכנית (התקנון)
 - ב. נספח מפה פיסקאלית בק.מ. 1:10,000
 - ג. תשריט בק.מ. 1:2,500
 - ד. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:2,500
 - ה. נספח תנועה בק.מ. 1:1,250
5. שטח התכנית: כ- 1,008 דונם.
6. יזום התכנית: המועצה המקומית "אלפי מנשה".
7. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון - מתוז "המרכז".
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. עורך התכנית: אדריכל ישראל ברלב
כתובתו: רח' המלכים 42 רמת השרון
טלפון: 03-5493203
10. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד משטח הקלאי לפי תכנית S-15, לתכנון בינוי ופיתוח שכונת מגורים אשר תכלול 1,406 יחידות דיור וכל השרותים הציבוריים והתשתיות הדרושים.
 - ב. פרוט התכליות באיזורים השונים לפי יעודיהם.
 - ג. קביעת הוראות:
 1. תכנית בינוי מנחה והוראות בינוי.
 2. נספח תחבורה והוראות באשר לדרכים וחניה.
 3. הוראות לתשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו').
 4. הוראות לפיתוח ונוף.
 5. הוראות להכנת תכניות "בינוי לביצוע".

אוגוסט 1997

תאריך:

פרק ב' - "הגדרות":

1. "התכנית": תכנית מתאר מפורטת מס' 115/8 "אלפי מנשה - גבעת טל" על כל מסמכיה.
2. "הועדה": הועדה המיוחדת לתכנון ובניה "אלפי מנשה".
3. "איזור": שטח קרקע בתכנית, אשר צויין ע"י צביעה או סימון בתשריט ליעוד מסויים.
4. "קו בניין": קו התוחם את השטח לבניה במגרש, שמעבר לו לא יבלוט שום חלק של הבנין.
5. "גובה קומה": מרחק אנכי בין מפלס רצפה למפלס הרצפה שמעליה, במידות שבין 2.70 מ' עד 3.30 מ' אלא אם כן צויין במפורש אחרת.
6. "גובה בניה": מפלסו של מעקה הגג העליון בבניה עם גג שטוח או מפלסו של קו הרכס בבניה עם גג משופע, מעל גובה מפלס הכניסה כפי שיקבע לכל מגרש בתכנית בינוי לבצוע. מעל מפלס זה יותרו רק התקנים ומסתורים עבור קולטים ודודי שמש.
7. "שטח 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. קומת מסד כהגדרתה להלן, באיזורי המגורים בהן מותרת בנית קומת מסד.
 - ו. שטחים בחלל גג רעפים שגובהם נטו 180 ס"מ ופחות.
8. "זכות הדרך": המרווח המגדיר את גבולות דרך ציבורית, לרבות כל הנכלל במונח דרך, ברוחב המצויין בתשריט.
9. "זכות מעבר": התחום המותר למעבר תשתיות ראשיות בתוך המגרש למגורים במרחק מקסימלי של 1.5 מ' מגבולות המגרש ובו תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה בקווי התשתית ללא הפרעה.
10. "מתכנן האתר": מתכנן האתר ו/או מלווה התכנון והבניה באתר, שייקבע ע"י "הועדה", ואחראי כלפיה בנושאים הבאים:
 - א. הכנת תכניות בנין ערים, בינוי, ותכניות מפורטות.
 - ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, ליועצי התשתית, והתיאום ביניהם.
 - ג. בדיקת התאמת תכניות האדריכלות והתשתית לתכניות מתאר, בנין ערים, בינוי ותכניות מפורטות; מאושרות, וכן מעקב אחרי הביצוע.
11. "חזית קדמית": חזית המגרש לדרך או לשביל.
12. "חזית צדדית": חזית למגרש ישכן, ניצבת לחזית "קדמית".
13. "חזית אחורית": חזית נגדית ל"קדמית".

14. "מסד הבנין": בסיס הבנין מגובה פני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הקומה התחתונה של הבניין.

15. "בניה בקיר משותף": בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים.

16. "קומת מסד": קומה, בגובה קומה לא יותר מ- 2.6 מ', שהמפלס העליון של תקרתה אינו גבוה יותר מ- 1.0 מ' מגובה מפלס הכניסה לבנין, כפי שיקבע בתכנית בינוי לבצוע, ואשר בחזית אחת לפחות הינה תת-קרקעית לחלוטין.

17. "תכנית בניו לבצוע": תכנית בק.מ. 1:500 המבוססת על ה"תכנית", עבור מתחם בינוי שלם הכוללת:

- א. תכנית מדידה טופוגרפית במרווחים אנכיים של 0.5 מ', מעודכנת עד 1/2 שנה, ערוכה כמפה ממוחשבת וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- ב. חלוקה לאיזורים ותכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מתאר מפורטת זו, ותכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתכנית מאתר מפורטת זו.
- ג. תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבניה ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).
- ד. תכניות בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללת: התויית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חנייה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פנות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.
- ה. מרכיבי בניה מחייבים: מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים - גובה מפלסי הכניסות, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז, פרטי בניה מחייבים, חמרי גימור מחייבים.
- ו. סטיה מותרת: בתכנית הבינוי תותר סטיה עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתכנית המתאר המפורטת על חשבון קווי הבנין הקדמיים או האחוריים, בתנאי שלא יפחתו שטחי הציבור מהמינימום הנדרש לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.

מפה תקנית בק.נ.מ. 1:250 עם סימון קווי רום כל 25 ס"מ, ועם פרטי התכנית באזור המדוד (בלי מידות למיקום העצים), לרבות קווים תת-קרקעיים, המכילה גבולות מגרש הבניה וכל הפרטים הנ"ל עד 10 מ' מחוץ להם, ערוכה כמפה ממוחשבת, מעודכנת עד 1/2 שנה וחתומה ע"י מודד מוסמך.

18. "מפת מדידה להיתר":

פרק ג' - איזורים לפי יעודי קרקע

1. איזור מגורים א': השטח הצבוע בצבע כתום הוא שטח "איזור מגורים א'" המיועד לבניית יחידות צמודות קרקע 2 יח"ד במבנה אחד (דו-משפחתי).

- 1.1 שטח מגרש מינימלי: במגרשים 001-014 - 1,000 מ"ר ל- 2 יח"ד.
 1.2 מותרת בניית קומת מסד שתיווצר כתוצאה מהפרשי הגבהים בשטח. שטחו המכסימאלי המותר של "קומת מסד" יהיה 50 מ"ר ליח"ד.
 1.3 תכסית מקסימלית לקומה: 30% סה"כ 45% שטח בניה בשתי קומות.
 1.4 חניה - בשטח כל מגרש יש להקצות 2 מקומות חניה עבור כל יח"ד. מבנה לחניה פרטית ניתן למקם בקו בנין 0 אחורי, צידי או קדמי, גובהו נטו עד 2.5 מ'. שטחו עד 30 מ"ר ליח"ד, אינו מחושב במסגרת אחוזה הבנין.
 1.5 קווי בנין - חזית 5 מ' צד 3 מ' אחורי 5 מ'
 ובכפוף לפרק ו' סעיף 9 להלן.
 1.6 גובה הבניה המכסימאלי הוא 9.0 מ'.
 1.7 גדרות - גובה הגדר יקבע לפי תנאי הקרקע.
בחזית - הגדר תהווה בחלקה קיר תומך בין מפלס הכביש ומפלס החצר וגובהה יהיה מקסימום 1.10 מ' מעל המפלס הגבוה מבין השניים.
בגבול צידי או אחורי - גובה גדר בנויה יהיה מקסימום 1.50 מ' מעל החצר הגבוהה מבין השתיים.
 במידה וגובה קיר תומך יעלה על 3 מ', יהיה צורך בדירוג הקיר, במדרגות של כ- 1.5 מ' והמרחק בין הקירות המדרגים יהיה כ- 0.5 מ'.

2. איזור מגורים ב': השטח הצבוע בתכלת הוא שטח "איזור מגורים ב'".

- 2.1 שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר ל- 4 דירות צמודות קרקע במבנה אחד, בשתי קומות. מותרת הצמדת הקרקע ליחידות דוור. במקרים מיוחדים יותרו חצאי מגרשים עבור 2 יח"ד.
 2.2 זכויות בניה: תכסית מקסימלית לקומה 40% ובשתי קומות 60% סה"כ.
 2.3 קומת מסד: מותרת "קומת מסד".
 2.4 תותר בניית פרגולות פתוחות בחצרות ובמרפסות בתנאים הבאים:
 * פרגולות בחצר לא יבלטו יותר מ- 2.0 מ' מחזית הבנין ובאורך של עד 60% מאורך החזית של כל יחידת דוור, ובלבד שלא יחרגו מ"קווי הבנין" כמפורט להלן:
 * פרגולות על מרפסות בשטח של עד 50% משטח המרפסת.
 2.5 קווי בנין - חזית 5 מ' צד 3 מ' אחורי 5 מ'
 ובכפוף לפרק ו' סעיף 9 להלן.
 2.6 חניה - בשטח כל מגרש יש להקצות 2 מקומות חניה עבור כל יח"ד. החניה תהיה בשטח המשותף, בקומת עמודים/מסד, או מתחת לתצרות בחזית המגרש.
 מבנה לחניה פרטית ניתן למקם בקו בנין 0 לחזית, בשטח מקסימלי של 30 מ"ר לכל יח"ד ובגובה נטו עד 2.5 מ'.
 2.7 גובה הבניה המכסימאלי הוא 9.0 מ'.

- 2.8 גדרות - גובה הגדר יקבע לפי תנאי הקרקע.
בתזיזת - הגדר תהווה בחלקה קיר תומך בין מפלס הכביש ומפלס החצר וגובהה יהיה מקסימום 1.10 מ' מעל המפלס הגבוה מבין השניים.
בגבול צידי או אחורי - גובה גדר בנויה יהיה מקסימום 1.50 מ' מעל המפלס הגבוה מבין החצרות.
 במידה וגובה הקיר יעלה על 3 מ', יהיה צורך בדירוג הקיר, במדרגות של כ- 1.50 מ' והמרחק בין הקירות המדורגים כ- 0.5 מ'.
3. איזור מגורים ג':
 השטח הצבוע בצבע צהוב הוא שטח "איזור מגורים ג'".
- 3.1 שטח מגרש מינימלי: 1,500 מ"ר ל- 16 דירות ב- 3 או 4 קומות, מתוכן מקסימום 2 קומות מעל מפלס הכניסה, שגובהן עד 9 מ'. במקרים מיוחדים יותר חצי מגרש בשטח 800 מ"ר מינימום ל- 8 יח"ד.
- 3.2 בכל מגרש תותר בניית 2 בניינים שבכל אחד מהם 8 דירות. לדירות בקומת הקרקע תותר הצמדת חלק מן המגרש כתצר פרטית, ולדירות בקומת הגג תותר מרפסת גג לא מקורה.
- 3.3 זכויות בניה: תכסית מקסימלית לקומה 45%, משטח המגרש. שטח דירה ממוצעת 110 מ"ר.
- 3.4 סה"כ זכויות בניה בכל הקומות 120% משטח המגרש. במגרשים 317-311, המסומנים ע"י קו בצבע סגול, תיבנה קומה מסחרית במפלס השדרה, בנוסף לזכויות הבניה במגרש. ראה פרוט בסעיף 6 להלן.
- 3.5 תותר בניית פרגולות פתוחות בחצרות ובמרפסות בתנאים הבאים: * פרגולות בחצר לא יבלטו יותר מ- 2.0 מ' מחזית הבנין ובאורך של עד 60% מאורך החזית של כל יחידת דיור, ובלבד שלא יתרגו מ"קווי הבנין" כמפורט להלן.
- * פרגולות על מרפסות בשטח של עד 50% משטח המרפסת.
- 3.6 קווי בנין:
 חזית 5 מ'
 צד 3 מ'
 אחורי 5 מ'
 ובכפוף לפרק ו' סעיף 9 להלן.
- 3.7 חניה: יוקצו מקומות חניה ביחס של 1:1.5 למספר הדירות בתחום המגרש. תותר חניה ניצבת בחזית, בקו בנין 0.
- 3.8 גדרות: בחזית ובגבול אחורי גובה גדר בנויה עד 1.00 מ' מקסימום מעל מפלס החצר בגבול צדדי גובה גדר בנויה עד 1.20 מ' מקסימום.
- 3.9 חלקי המגרשים 301,303 המיועדים לדרך זמנית ו/או סובה זמנית כמסומן בתשריט, לא ישווקו אלא אם יהיה חיבור אחר בין הכבישים 3 ו- 5.

השטח הצבוע בצבע כתום מותחם בכתום כהה הוא שטח "איזור מגורים מיוחד".
 קיימים 2 טיפוסים בינוי המוגדרים כבינוי מיוחד:

"חומה"

- (מגרשים 407 - 401) שטח איזור מגורים זה, הנמצא על פסגת גבעת טל, יתוכנן כמיקשה אחת בתכנית בינוי לביצוע.
- 4.1 שטח מגרש מינימלי 2,500 מ"ר ל- 28 דירות, 11 יח"ד/דונם, ב- 5 קומות, מתוכן הקומה החמישית בתוך נפח הגג (עליית גג).
- 4.2 לכל דירות הקרקע יוצמדו חלקים מהמגרש המשותף כגינות פרטיות, לקומות טיפוסיות תותר בניית מרפסות לא מקורות ולדירות העליונות תותר בניית עליית גג בחלל הגג המשופע.

- 4.3 תכנית מקסימלית לקומה 35% + מרפסות בלתי מקורות ופרגולות.
שטח דירה ממוצעת - 120 מ"ר. סה"כ ב- 4 קומות 120%.
- 4.4 יוקצו מקומות חניה ביחס של 1:1.5 למספר הדירות ומיקומן יהיה לאורך הרחוב המשולב העובר במרכז איזור המגורים המיוחד.
- 4.5 השטח הפתוח המשותף שממוקם במרכז האיזור יפותח ויגונן, בחלקים יחסיים, על ידי היזמים והבונים ועל חשבונם, על פי תכנית פיתוח כללית הכוללת גם חניה, שמיושגה יהיה תנאי לשיווק המגרשים.
- 4.6 קווי בנין: חזית 5 מ'
צד 3 מ'
אחורי 5 מ'
ובכפוף לפרק ו' סעיף 9 להלן.
- 4.7 גדרות: בחזית - גובה גדר בנויה עד 1.10 מ' מקסימום מפני החצר. בגבול צידי ואחורי - גובה גדר בנויה בהתאם לקרקע ולקירות תומכים, כאשר גובה מקסימום 1.50 מ' מעל הקרקע במקום הגבוה.

"מגדל"**(מגרשים 413-408)**

- 4.8 שטח המגרש הטיפוסי, כמסומן בתשריט, בערך 4,000 מ"ר.
- 4.9 תותר בניית 2 קומות, 24 דירות בכל אחת, צפיפות 12 יח"ד/דונם, לפי תכנית בינוי לביצוע עבור כל אחד מהמגרשים. הבנינים ימנו 6 קומות מגורים טיפוסיות, 4 דירות בקומה, כאשר 3 קומות יבנו מעל קומת כניסה ו- 3 קומות מדורגות מתחת לקומת הכניסה, צמוד למדרון ההר, סה"כ 7 קומות. קומת הכניסה תהיה שטח עם זכות מעבר לציבור ולא תתחשב בזכויות הבניה.
- תכנית מקסימלית לקומה 25%.
- 4.10 שטח דירה ממוצעת - 110 מ"ר.
- 4.11 יוקצו מקומות חניה ביחס של 1:1.5 למספר הדירות ומיקומן יהיה בחזית הבנין, במגרש חניה פרטי.
- 4.12 קווי בנין: חזית 15 מ'
צד 3 מ'
אחורי 5 מ'
ובכפוף לפרק ו' סעיף 9 להלן.
- 4.13 השטח שבחזית הבנין מיועד לפיתוח מגרש חניה, רחבת כניסה וגינן. שטח זה יגונן ויפותח על ידי היזם הבונה ועל חשבוננו, על פי תכנית פיתוח שהיא חלק מתכנית הבינוי לביצוע, ויוחזק על ידי הדיירים לאחר מכן. לא תותר כל בניה בשטח זה. במידה והמגרש כולל בתוכו שטח עם חורש טבעי, ישמר החורש במידת האפשר.

5. איזור מסחרי:

- 5.1 בשטח זה תותר בניית בניינים חד-קומתיים בהם יותר השימוש למסחר לכל סוגיו.
- 5.2 התכנון יהיה לפי תכנית בינוי לביצוע אשר תוכן לאיזור. גובה הקומה נטו יהיה 5.5 מ'.
- 5.3 תותר הקמת גלריה על 40% משטח הקומה. תותר הקמת חצרות משק ובתנאי שיהיו סגורות ומקורות:
- 5.3 תותר בניית חניה בשטח המגרש הנותר וכן חניה תת-קרקעית בקומת מסד או מרתף לפי תקן חניה.
- 5.4 החניה תהיה מוסתרת מכיוון חצרות המגורים ע"י הפרש גבהים וגם בנויה ע"י יזם השטח המסחרי בעיצוב לפי תכנית הבינוי לביצוע: קו בנין לרחוב / כיכר הוא 0. אחורי וצידי 0.

- 5.5 בתזית לרחוב / כיכר תיבנה קולונדה (מעבר עמודים מקורה) ברוחב 4 מ' עם זכות מעבר לציבור.
6. חזית מסחרית באיזור מגורים: השטח הצבוע בצבע היעוד עם פס סגול בחזית, הוא "שטח מגורים עם חזית מסחרית לשדרה".
- 6.1 בשטח זה תותר בניית קומת קרקע בגובה 5.5 מ' נטו, בה יותר השימוש למסחר.
בכל בית עסק תותר הקמת גלריה בשטח 40% משטח הרצפות.
השטח המסחרי יבנה לאורך 85% מחזית המגרש ובעומק עד 8 מ'.
- 6.2 מעל קומה זו יבנה בית מגורים לפי תכנית הבינוי המנחה (ראה סעיף 3). יותר השימוש בגג הקומה המסחרית כמרפסת לא מקורה לקומת המגורים המתאימה (לפי שיפועי הקרקע).
- 6.3 תיבנה חניה תת-קרקעית בקומת מסד או מרתף לפי תקן חניה למגורים ולמסחר, אשר הכניסה אליה תהיה מהשדרה.
- 6.4 לאורך הרחוב תיבנה קולונדה (מעבר עמודים מקורה) ברוחב 4 מ' ובקו בנין 0 עם זכות מעבר לציבור.
- 6.5 לאורך הרצף המסחרי יהיו פתחים אשר יאפשרו כניסה לאיזור המגורים. מעברים אלה יהיו עם זכות מעבר לציבור ולא יכללו בחישוב זכויות הבניה המותרות.
7. שטח למבני ציבור וחינוך: השטח הצבוע חום מתוחם חום כהה הוא "שטח למבני ציבור וחינוך".
- 7.1 בשטח זה תותר בנית בנינים למבני ציבור וחינוך וספורט כמפורט בתשריט ובתכנית הבינוי.
- 7.2 כל אחד מבתי הספר יבנה על פי תכנית בינוי לביצוע למלוא שטח מגרשו, שתכלול הנחיות לעיצוב וחומרי גמר ושלבי בניה.
- 7.3 שטחי הבניה המותרים - ראה טבלת ריכוז זכויות בניה.
- 7.4 כמות הכתות המותרת בכל מגרש למבני ציבור וחינוך לא תעלה על הנקבע בהגדרת ההקצאות למבני ציבור של הטכניון.
8. ד ר ר: השטח הצבוע בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה. התווית הדרכים תבוצע לפי תכנית הבינוי המנחה והוראות נספח התנועה ותכלול התייחסות לפתרונות נופיים של שפכי עפר לאורך הכבישים.
9. דרך משולבת: השטח הצבוע בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום הוא דרך ציבורית משולבת לרכב והולכי רגל. הפיתוח כולל : ריהוט רחוב, מתקני אשפה, תאורה, גינון וכד'.
10. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בצבע ירוק הוא "שטח ציבורי פתוח" ומותרות עליו התכליות הבאות:
- * מעברי תשתיות (קוי חשמל, טלפון, מים, ביוב וכו').
 - * ריצוף וסלילה ברחבות ושבילים;
 - * גינון ושטילה;
 - * מתקני ספורט ונופש;
 - * מגרשי משחקים;
- 10.1 בשטח הציבורי הפתוח לא תותר בניה פרט למגרשים 612 - 613 ולאורך כביש מס' 6 ("השדרה"), בהם תותר הקמת פרגולות, אהלים, מבנים קלים זמניים לבידור ונופש לצורך אירועים, ירידים וחגיגות בתנאי שתובטח זמניותם של מיבנים אלו.

11. פארק/גן חיות:
 השטח התחום בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק, הוא שטח מיועד לפארק ולגן חיות.
 תותר בניית דרכים, חניונים ומתקני משחק. 11.1
- 11.2
 תותר הקמת מבנים רק לצורך אחזקת הפארק.
 תותר בניית גן-החיות לפי תכנית בינוי לגן-חיות, שתאושר ע"י "הועדה".
12. שטח ליעור:
 בשטח הצבוע בצבע ירוק מפוספס בלבן, לא תותר כל בניה שהיא.
13. איזור נופש:
 המגרש המיוחד הצבוע בצבע צהוב מותחם בחום הוא שטח "איזור נופש". לשטח זה יש להכין תכנית "בינוי לביצוע" לפי הקריטריונים הבאים:
 א. שטח מגרש מינימלי יהיה 20,000 מ"ר.
 ב. בית הארחה, מלון וכד' יבנו לפי קריטריונים של משרד התיירות, אך בצפיפות מכסימאלית של 10 יחידות נופש לדונם.
 ג. דירות נופש יבנו לפי קריטריונים של משרד התיירות עבור "מלונית".
 ד. סה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על 100% משטח המגרש ויכללו כל שטח בנוי למעט חדרי מכונות וחצרות שרות מקורות.
 ה. סה"כ כיסוי השטח לא יעלה על 60% משטח המגרש, שטח קומה בודדת לא יעלה על 30% משטח המגרש.
 ו. גובה הבנין בכל נקודת חתך לא יעלה על 3 קומות מעל הקרקע הטבעית.
- תכנית ה"בינוי לביצוע" תתייחס למלוא השטח ותלווה בתכניות תשתיות הקושרות את הפרוייקטים לגבעת טל מבחינת תשתיות. כמו-כן תוכן כחלק מהתכנית תכנית פיתוח כוללת תוך שימת לב מירבית לאלמנטים נופיים.
 תכנית ה"בינוי לביצוע" תאושר ע"י "הועדה".
14. שטח למתקנים הנדסיים: השטח הצבוע בפסים אלכסוניים אפורים וסגולים הוא "שטח למתקנים הנדסיים".
 בשטח זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון:
 מגדל ובריכת מים, מתקני שאיבה, איסוף וטיפול בשפכים וכו'.
15. שטח לתכנון בעתיד: השטח התחום בירוק עם פסים אלכסוניים בשחור הוא שטח המיועד לתכנון בעתיד בהתאם להתפתחות הישוב.
 בשטח זה תבוצע סובה זמנית תקנית לסיבוב האוטובוסים כמסומן בתשריט.

פרק ה' - טבלת ריכוז זכויות בניה

תוספות מותרות לשטח הדירה	שטח דירה ממוצע במ"ר	% בנין מותרים	מס' קומות מכסימלי	יח"ד	שטח מגרש מינימלי	איזור	יעוד
מסד עד 50 מ"ר ממ"ד/ממ"ק חניה עד 30 מ"ר	225	45% (מכס' 30% לקומה)	2	2	1,000 מ"ר	מגורים "א"	מגורים
מסד עד 50 מ"ר ממ"ד/ממ"ק חניה עד 30 מ"ר	150	60% (מכס' 40% לקומה)	2	4	1,000 מ"ר	מגורים "ב"	
ממ"ד/ממ"ק	110	120% (מכס' 45% לקומה)	4 : 3	16	1,500 מ"ר (מותרים חצאי מגרשים של 800 מ"ר)	מגורים "ג"	
ממ"ד/ממ"ק בקומה מסחרית יותר שטח של 340 מ"ר למגרש וגלריות עד 40% משטח המסחר	110	120% (מכס' 45% לקומה)	+ 3 קומה מסחרית	16	1,500 מ"ר (מותרים חצאי מגרשים של 800 מ"ר)	מגורים "ג" עם חזית מסחרית	
ממ"ד/ממ"ק	120	135% (מכס' 25% לקומה)	+ 4 עלית גג	28	2,500 מ"ר	מגורים מיוחד "חומה"	
ממ"ד/ממ"ק	110	135% (מכס' 25% לקומה)	+ 6 קומה מפולשת	48	4,000 מ"ר	מגורים מיוחד "מגדל"	
גלריה עד 40% משטח המסחר	----	25%	1	----	-----	מסחרי	מסחר
באחד מבתי הספר ישולב מתנ"ס	----	25%	2-3 מעל הקרקע בכל חתך	----	8,000 מ"ר	בית ספר	מבני ציבור וחנוך
	-----	20%		----	1,500 מ"ר	גני ילדים	
		50%	2	----	750 מ"ר	בית כנסת	
	-----	50%	2	---	1,000 מ"ר	מרפאה	
לפי תכנית-בינוי באישור ה"ועדה" ולפי פרוגרמות משרד התיירות בצפיפות של עד 10 יח' נופש לדונם.					20,000 מ"ר	איזור נופש	
לפי תכנית מיוחדת באישור ה"ועדה".					-----	פארק/גן חיות	

פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. **בינוי ומיתות:**
- 1.1 הכנת תכניות בינוי ופיתוח לביצוע ואישורן ב"ועדה" הוא תנאי להוצאת היתרי בניה בשטחי התכנית.
- 1.2 נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:2,500 מצורף לתכנית זו. עיזרון ושינוי נספח הבינוי המנחה הוא בסמכות "הועדה" באישור מ.ה.ע., ללא צורך בהפקדה.
- 1.3 תכנית "בינוי לביצוע" לאיזורים, לפי קביעת משהב"ש ובתאום עם מהנדס "הועדה" בק.מ. 1:300 שתפרט את כל הוראות הבינוי והעיזוב הארכיטקטוני והגימור, תוכן לקראת הוצאת היתרי בניה. אישור תכנית "בינוי לביצוע" יהיה בסמכותה של "הועדה" ובלבד שלא ישונו מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, שטח רצפות כולל.
- 1.4 "תכנית בינוי לביצוע" האמורה לעיל תקבע, בין היתר, מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כניסה לבניינים, גובה בניינים, גגות בניינים, חצרות, הניינים, חתכים אופייניים של בניינים, רחובות ודרכים משולבות. התכנית תלווה בתכנית פיתוח ונוף שתכלול, בין היתר, הוראות לנטיעות, עיצוב מדרכות ודרכים משולבות, קירות תמך, גדרות, תאורה ושילוט, תחנות אוטובוסים, מתקני אשפה וסולות, שימועי ניקוז, ריהוט רחוב וכו'.
- 1.5 שפכי כבישים ומגרשים קיצוניים: יום התכנית יהיה אחראי לטיפול נוסף בשפכי הכבישים שיווצרו כתוצאה מסלילתם בתוואים משופעים. כמו כן יטופלו שפכי עפר במגרשים קיצוניים. הטיפול יפורט ויאושר במסגרת תכנית הפיתוח והנוף כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויהיה תנאי מחייב למתן ההיתר.
2. **תחבורה:**
- 2.1 לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גדיסה בתחום התכנית, אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה תסקיר השפעה על הסביבה שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע הומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להבטים ופתרונות נופיים.
- 2.2 נספח התנועה המצורף מגדיר, בין היתר, את תנוחת הדרכים, רוחבן, דיוטי סיבוב והרחבות בצמתים וכן תחום עבודות העפר.
- 2.3 הוראות נוספות לביצוע דרכים יכללו בתכניות "הבינוי לביצוע" בהתאמה להוראות מהנדס הכבישים כגון: שיפועים, ניקוזי מי-גשם, מדרכות וכו'.
- 2.4 חניה: חניה פרטית תהיה בתחום המגרשים בהתאם למפורט למעלה. בנוסף לכך תהיה חניה ציבורית לאורך הרחובות במקומות בהם יתאפשר הדבר, ומגרשי חניה באיזורים הציבוריים והמסחריים. ברחובות המשולבים ישולבו מקומות החניה הפרטיים והציבוריים. פתרון נושא החניה בכל אחד מן האיזורים יהיה עפ"י קביעת המפקח על התעבורה.
3. **תשתיות:**
- 3.1 כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות כגון: מים, ביוב, השמל, תקשורת, טלויזיה, גז וכו'. כל התשתית הינה חלק ממערכת התשתית של אלפי מנשה ומתחברת אליה. לפי הצורך יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים, תוך שמירת "זכות מעבר" לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.
- 3.2 בנית מבני עזר לתשתיות כגון: תחנות טרנספורמציה, חדר מאגז של "ביק" וכו', תותר בשטחים ציבוריים לרבות שטחים למבני ציבור, שצ"פ, דרכים, ובתנאי שמקומם, צורתם, מפלסיהם, ואופן הפיתוח סביבם יסומן בתכניות "בינוי לביצוע".
- 3.3 מרכזי חלוקת דואר יבנו גם הם בשטחים ציבוריים לרבות שטחים למבני צבור, הכל כאמור בסעיף 3.2 לעיל.
- 3.4 תוכן תכנית מערכות תשתית, בה יקבעו מערכות התשתית הראשונות הנ"ל ויצורפו אליה הוראות מנחות.

תכנית זאת תשמש תכנית מנחה להכנת תכניות תשתית במסגרת תכנית "בינוי לביצוע" ואישורן בסמכות "הועדה".

לא ינתן היתר בניה אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:

4. היתרי בניה:

- 4.1 יובטח הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין הגופים המפתחים. תוגש תכנית בינוי ופיתוח של הבנין בק.מ. 1:250 התואמת את תכנית "הבינוי לביצוע" של איזור הפיתוח בו נמצא הבנין, כולל תכנית נטיות והשקיה.
- 4.2 תוגש רשימת חומרי גימור לקירות חוץ וגגות.
- א. קירות חוץ יותר השימוש רק בחומרים עמידים הניתנים לניקוי בשטיפה.
ב. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בשכבת חצץ.
ג. גמר גגות משופעים יהיו רעפים.
- 4.3 מערכות איורור ומערכות סולריות יוסתרו וישולבו בבניה אינטגרלית, באישור מהנדס "הועדה".
- 4.4 תותר הקמת מערכת אנטנות מרכזית אחת בלבד לכל מבנה.

5. שלבים בבניה:

היתרי הבניה למגורים ינתו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ- 250 יחידות דיור.

- 5.1 היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:
- א. הובטח להנחת דעתה של "הועדה" יחסית להקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמיבנים לפי הרשימה דלהלן:
- 1) מאספי הביוב הראשיים, מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - 2) פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - 3) מערכת הספקה ראשית של מים.
 - 4) הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - 5) גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
 - 6) מבנה למכולת או צרכניה.
 - 7) מקום תפילה.
 - 8) מרפאה או טיפת חלב.
 - 9) מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.
 - 10) מתקנים הנדסיים.
- ב. בוצעו התשתיות ומיבי הציבור של השלב הקודם, אולם "הועדה" תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- 5.2 "הועדה" תוכל להתנות מתן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

6. רישום:

היתרי הבניה יוצאו רק לאחר הגשת תכניות לצרכי רישום, באישור "הועדה" ומ.ת.ע. בתשריטים מסומנים גבולות המגרשים בצורה גרפית בלבד. חלוקת המגרשים תיעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמן. שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת מדידה. אי התאמה בחישובי השטחים לא תחשב כסטיה מהתכנית ובלבד שתישמר התייחסות בין האיזורים המיועדים להפקעה לבין יתר האיזורים.

כל השטחים המיעודים כשטחים ציבוריים יופקעו ללא תמורה וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

7. הפקעות:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

8. ביצוע התכנית:

9. מרכיבי בטחון:

- 9.1 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך הקפית + גדר לפי סיווג הישוב.
 - ג. תאורת בטחון הקפית.
 - ד. סככות רכב לאמבולנס, כבאות, ורכב בטחון.
 - ה. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס הישוב.
 - ו. מרכיבי הבטחון יסומנו בנספח מרכיבי בטחון לת.ב.ע.
- 9.2 מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקח"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקח"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- 9.3 מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המתוכנן, תוך תאום עם מקח"ר.
- 9.4 לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקח"ר/ק. הגמ"ר/איר"ש, למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
- 9.5 קו הבנין המותר מגבול התכנית (הקו הכחול) לא יפחת מ- 30 מ' אלא באשור וחתימת קצין הגמ"ר.
- 9.6 יזם התכנית מתחייב לתאם יציאה לבצוע עם החטיבה המרחבית 21 יום מראש.

10. חתימות:

הצהרת עורך התכנית

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



10.9.97
תאריך

משרד הבינוי והשיכון
מהדור המרכזי
בח' החשמונאים 113
תל אביב
19.11.97

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ופריסה (יהודה ושומרון) כ"ט' 1988, מש"ס 1, 1
תועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלמני מנסה
תכנית מס' 105/8
בישיבתה מס' כ"ח
החליטה 8.11.97
תחיד מס' 105/8
תועדה מועצה מקומית
א לפי מ"מ

תחיד מס' 105/8
תועדה מועצה מקומית
א לפי מ"מ

