

מרחב תכנון מקומי
אלפי מנשה

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' יוש' / 115/11
יובלים מערב - אלפי מנשה
שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' S/15
ותכנית מפורטת מס' 115/12

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

יזם התכנית : המועצה המקומית אלפי מנשה

מגיש התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה

עורך התכנית : אדריכל : יורם רז מס' רשיון : 07116

טלפון : 03-5443337 פקס : 03-6050311 כתובת : בני דן 56 תל אביב 62263

razyoram1@gmail.com

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة

مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418 תשל"ב- 1971

אמר بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيهودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٢٢ - ١٩٧١

נפה

לواء

מרחב תכנון מקומי

منطقة تنظيم محلي

תכנית

مخروج

מס' 115/11

رقم

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 13/18

بمجلس رقم

החליטה לתת תקנה לתכנית הנזכרת לעיל

قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנזל הלשכה

המרכזית לתכנון ובניה

مدير الدائرة

المركزية للتنظيم والبناء

ראש מועצת

התכנון העליונה/ משנה

رئيس مجلس

التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

תאריך עדכון אחרון : 24.12.18

הוראות יובלים 24.12.18

תוכן העניינים :

3	פרק א' – התכנית
3	פרק ב' – הגדרות
5	פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
5	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
8	פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
9	פרק ו' – פיתוח נטיעות וקירות גבול
10	פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים
10	פרק ח' – מרכיבי ביטחון
11	פרק ט' – שונות
13	פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – התכנית

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר יוש/115/11 יובלים מערב - באלפי מנשה . שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' S/15 ותכנית מפורטת מס' 115/12 .
2. **המקום :** באדמות כפר עזון, גוש פיסקאלי 2, חלק ממוקע עמר אבו הולה. קואורדינטות רשת ישראלית : 676000-676400 , 200920-201340 .
3. **גבול התכנית :** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית :**
 - 4.1 13 דפי הוראות בכתב. להלן "הוראות התכנית".
 - 4.2 תשריט בק"מ 1:250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 4.3 נספח בינוי מנחה , מחייב לקוי בנין ולעיצוב חזיתות המגרשים בלבד.
 - 4.4 נספח תנועה מנחה.
5. **שטח התכנית :** 50.776 דונם.
6. **בעל הקרקע :** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. **יזם התכנית :** המועצה המקומית אלפי מנשה.
8. **מגיש התכנית :** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
9. **עורך התכנית :** אדריכל : יורם רו מס' רשיון : 07116 טלפון : 03-5443337 פקס : 03-6050311
כתובת : בני דן 56 תל אביב 62263
10. **מטרות התכנית :**
 - 10.1 שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
 - 10.2 קביעת תכליות, שימושים ומגבלות לאזורים השונים.
11. **כפיפות לתכניות אחרות :** התכנית כפופה לתכנית מתאר אזורית מס' S/15 . בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית :** תכנית מפורטת מס' יוש/115/11 יובלים מערב באלפי מנשה. שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' S/15, ותכנית מפורטת מס' 115/12 כולל תשריט, הוראות ונספחים.
2. **הועדה :** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
3. **מהנדס :** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק :** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת התכנון העליונה :** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. **אזור :** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. **תכנית חלוקה :** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי :** תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, מיקום חניה ורצועת זיקת הנאה לציבור (לפי הענין). התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. **קו בניין :** קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר לו לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם צויין במפורש אחרת

- בתכנית זו. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 0.75 מ' לתחום מרווח קווי בניין כגון: אדניות, כרכובים וכו'. לגבי מגרשים פינתיים יהיו קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בנין צידיים.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו.
- באזורים המיועדים למבני ציבור ניתן להגביה את גובה קומת המרתף המשמשת לחניה בכפוף לאישור הוועדה. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך קירות המרתף החשופים אינו עולה על סך 40% משטח קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד.
12. **מפלס הכניסה הקובע של הבניין:** מפלס קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא גובה מוחלט ביחס לפני הים. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
13. **גובה מירבי לבנייה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בגג הבניין אל מפלס 0.00. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
14. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך ואינו כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג/ חלל גג רעפים/ עלית גג/ מרתף.
15. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
16. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, זיזים ברוחב עד 0.75 מ', מיצללות (פרגולות) כהגדרתן בתכנית זו, שטח קומת עמודים מפולשת, מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח, מבני עזר ע"פ פרק ד' סעיף 2.7 חלל מתחת גשר כניסה או מרפסות זיזיות.
17. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
18. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
19. **קומת עמודים מפולשת:** קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.
20. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.10 מ' ובסמכות המהנדס לאשר הגבהת המעקה.
21. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
22. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
23. **חזית צדדית:** חזית הניצבת לחזית הקדמית.
24. **מצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
25. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
26. **מבנה יציאה לגג:** מבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. (בבניין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרש בתקן, כפוף לאישור הוועדה).
27. **חלל גג:** חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה אליו ונעשה בו שימוש ליעוד

- המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יכלל בשטח בנייה מותר.
- 28. מבני עזר :** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
- 29. מרפסות זיזיות :** זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.
- 30. תכסית :** היטל של כל השטחים הבנויים בכל מפלסי המבנה על פני הקרקע במגרש.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית.

ייעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (באחוזים)
מגורים א'	צהוב	16.762	33.01
מבנים ומוסדות ציבור	חום	1.825	3.59
שטח ציבורי פתוח	ירוק	20.872	43.11
דרך מאושרת	חום בהיר	0.101	0.20
דרך מוצעת	אדום	11.216	22.09
סה"כ		50.776	100%

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

- 1. הוראות כלליות.**
- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יותרו תכליות דומות, באישור הועדה.
- 1.3 קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 1.5 מבנים של חניות מקורות באזור המגורים יאושרו ע"י הועדה ע"פ תכנית אחידה.
- 2. אזור מגורים א'.**
- 2.1 כללי : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' המיועד לבניית בתים חד משפחתיים.
א. ייאסר מתן היתר או ביצוע בפועל של יותר מיחידת דיור אחת במגרש.
- 2.2 קוי בנין :
- קו בניין קדמי 5.0 מ', קו בניין אחורי 5.0 מ', קו בנין צדדי 3.0 מ'
- 2.3 שטח מותר לבנייה :
- א. שטח הבנייה המרבי המותר לבנייה הוא : 220 מ"ר בשתי קומות, מתוכם עד 140 מ"ר במפלס אחד.
- ב. תותר בניית מרתף בתחום קומת הקרקע מעליו בשטח מרבי של 50 מ"ר, שטח המרתף לא ייכלל בשטח המרבי המותר לבניה.
- ג. תותר בניית עליה לגג או בניה בחלל גג רעפים בשטח מרבי של 40 מ"ר, לא ייכלל בשטח המרבי המותר לבניה.
- ד. לכל בית מגורים יהיה מרחב מוגן ע"פ הוראות פיקוד העורף. שטח מרחב מוגן המזערי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח המרבי המותר לבניה.
- ה. יותרו מבנים עזר ע"פ סעיף 2.8 להלן.
- ו. שטח התכסית הכולל לא יעלה על 185 מ"ר.
- 2.4 מס' קומות מירבי :
- יותרו 2 קומות מעל מפלס 0.00, בתוספת מרתף מתחת למפלס 0.00 ובתוספת עליה לגג.

2.5 מצללות (פרגולות) :

תותר בניה מיצללה (פרגולה) על-פי ההנחיות הבאות :

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מסי' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 2.8 א' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק 2.8 ב' ו-2.8 ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים : מיצללה תבנה מחומרים כגון : אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון : עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

2.6 גובה מירבי לבניה :

- א. בשתי קומות עם גג רעפים 10.0 מ'
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.50 מ'
- ג. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על..... 10.0 מ'

2.7 שינוי גבולות בין מגרשי מגורים :

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מספר המגרשים לא ישתנה ומסי' יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

2.8 מבני עזר.

לא יותרו מבני עזר בנפרד מהמבנה העיקרי למעט :

- א. חניה מקורה בשטח מרבי 35 מ"ר : קווי בנין מחייבים לחניה : קדמי וצד : 0.0 מ'.
 - ב. מחסן אחד בשטח מרבי 10 מ"ר : קווי בנין אחורי וצדדי מחייבים למחסן : 0.0 מ'.
- שטח מבני העזר לא ייכלל בשטח המותר לבניה.

ניקוז גגות המבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. עיצוב חזית מבנה החניה יהיה ע"פ נספח הבינוי.

2.9 מפלס 0.00 של הבניין יהיה כמסומן בנספח הבינוי. בסמכות המהנדס לאשר שינוי ע"פ תכ"י בינוי אשר תאושר ע"י הוועדה.

2.10 גימור חזיתות הבניין.

א. גימור הבניין יהיה בחומרים עמידים לאורך זמן כגון : אבן, טיח אקרילי, לבני סיליקט, זכוכית, אלומיניום וכ"י

ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה. לפחות שליש משטח הגג יקורה ברעפים בגוון טבעי.

ג. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או כל שילוב ביניהם. גימור גג שטוח יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כגון : כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

ד. גוון חיצוני : כל מרכיבי הבניה החיצוניים יהיו בגוונים בהירים של לבן שבור (off-white).

2.11 דודי שמש.

א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש במפלס גג הבינוי, לא מעל היציאה לגג, הכל באישור הוועדה.

- ב. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הועדה.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג.
- 2.12 מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר.
- א. מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג אוויר יוסתרו ע"י חומרי בניה כדוגמת הבניין.
- ב. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.
- 2.13 טבלת שטחי מגרשים במ"ר :

*הערה : שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

מס' יח"ד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש
1	400	33	1	400	21	1	409	11	1	436	1
1	400	34	1	413	22	1	401	12	1	423	2
1	400	35	1	423	23	1	403	13	1	429	3
1	400	36	1	420	24	1	413	14	1	426	4
1	404	37	1	408	25	1	403	15	1	400	5
1	400	38	1	408	26	1	400	16	1	400	6
1	400	39	1	405	27	1	400	17	1	400	7
1	474	40	1	410	28	1	400	18	1	400	8
1	413	41	1	406	29	1	400	19	1	400	9
1	422	42	1	406	30	1	400	20	1	400	10
			1	407	31						
41	16762	סה"כ									

3. **אזור למבנים ומוסדות ציבור.**

כללי : השטח הצבוע בתשריט בחום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור. בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים, כגון : מבני חינוך : גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, מבנים לצורכי תרבות וספורט, מועדוני נוער, אולמות לספורט, משרדי רשויות, מרכזי חלוקת דואר, מוסדות דת : בתי כנסת, מקווה, ספרייה, מועדון וכדומה. באזור זה ינתנו היתרים ע"פ תכנית בינוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה.

3.1 קווי בניין :

קו בניין קדמי מדרך גישה כמסומן בתשריט, קו בנין צדדי 4.0 מ'.

3.2 שטח מותר לבנייה :

א. סה"כ שטח מותר לבנייה, מעל פני הקרקע הוא 120% משטח המגרש.

ב. שטח התכסית המירבי הוא עד 50% משטח המגרש.

ג. שטח מרתף מותר בהיקף קומת קרקע, לא ייכלל השטח המותר לבנייה.

3.3 מס' קומות מירבי :

באזור זה תותר בניית מבנים של עד 3 קומות מעל פני הקרקע וקומת מרתף.

3.4 גובה מרבי לבנייה :

א. בניין עם גג שטוח כולל מעקה גג 14.0 מ'

ב. בניין עם גג משופע / רעפים 16.0 מ'.

ג. תותר הגבהת גרעין העלייה ליציאה לגג באישור המהנדס

3.5 חומרי גמר :

גימור הבניין יהיה מחומרים : אבן נסורה, אלומיניום, זכוכית. בסמכות הועדה להתיר חומר אחר אם השתכנעה באיכותו ועמידותו לאורך זמן.

3.6 במגרשים משולבים בהם יש יותר משימוש אחד, (לדוגמא : גן ילדים בקומת קרקע ובית כנסת במפלס עליון)

יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

4. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

4.1 השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים (לרבות מתקני תברואה) למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד), בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- ה. אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
 - ו. שבילים להולכי רגל.
 - ז. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ח. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
 - ט. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 - י. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד מרכז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר בטחון, תאורת גדר וכדומה.

4.2 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 4.1 לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב שרות/אחזקה וחירום/הצלה.

5. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות/קיימות.

- 5.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- 5.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- 5.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 5.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- 5.5 איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.
- 5.6 מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד מרכז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר בטחון, תאורת גדר וכדומה.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית.

1. תנאים למתן היתרי בניה.

- 1.1 תכנית בינוי כמוגדר בפרק ב'.
- 1.2 תכנית חלוקה.
 - א. אישור הוועדה לתכנית חלוקה ערוכה וחתימה ע"י מודד מוסמך לשטח התכנית כולה.
- 1.3 הבטחת ביצוע התשתיות.
 - א. היתרי בנייה לא יינתנו אלא לאחר שהובטח, להנחת דעת הוועדה ביצוע תשתיות כדלקמן:
 - א. חיבור למאסף הביוב הראשי.
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - ג. מערכת אספקה ראשית של מים.
 - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - ה. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות פרק ח'.
- 1.4 היזם יבצע על חשבונו ועל פי תכניות ביצוע שיאושרו ע"פ מהנדס המועצה, את כלל התשתיות כדלהלן:

א. דרכים – כבישים ומדרכות.

ב. חשמל, תאורה, מים, ביוב, גינון והשקיה, ניקוז תחתי ועילי תקשורת.

ג. חיפוי באבן של הקירות התומכים הקיימים לאורך קו ההשקה לשכונת יובלים כדוגמת הקירות המוצעים בתכנית זו.

2. בקשה להיתר.

2.1 עורך הבקשה.

א. הבקשות להיתרי בניה יוכנו ע"י אדריכלים /או מהנדסים /או הנדסאים מורשים. מהנדס הוועדה רשאי לקבוע קריטריונים לאדריכלים /או מהנדסים המורשים להגיש בקשות לוועדה, ולפסול כאלה שאינם עומדים בקריטריונים אלה.

2.2 מסמכים הנדרשים להיתרי בניה.

א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בקני"מ 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך. כולל גבולות המגרש ע"פ תכ" החלוקה המאושרת.

ב. תשריט בקשה להיתר ערוך וכולל ע"פ דרישות המהנדס.

ג. חישובים סטטיים ודוח ביסוס קרקעי, בליווי הצהרת מהנדס בהתאם לנוסח שיקבע מהנדס הוועדה.

ד. חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע מערך בדיקות בהתאם לדרישות הוועדה.

ה. אישורי הרשויות המוסמכות ע"פ דרישות המהנדס כגון : פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת חשמל, תקשורת, הגנה"ס וכו'.

3. תעודת גמר.

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

1. הוראות לפיתוח.

1.1 עבודות עפר:

א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעית. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאות היתרים.

ב. בשלב הקמת השכונה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.

ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.

ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה תחום שטח התכנית בלבד.

ו. יש לשאוף להשתמש ככל הניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

ז. יש לפנות שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.2 בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית.

1.3 קירות תומכים יבוצעו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.4 מ'. בקיר אשר גובהו עולה על 4 מ' תבוצע מדרגה מגוננת בעומק מטר או קיר משופע 10%.

1.4 שביל גישה ומדרגות – אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

1.5 גדרות – יבוצעו בשילוב אבן כדוגמת הקירות התומכים וגדר שבכת מתכת (לפחות 50%). הגדרות ישתלבו בחזיתות השכונת לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.10 מ'.

1.6 שער כניסה – מחומר חלקי המתכת בגדר.

1.7 מסלעות – מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול.

הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז.

הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

3. ביוב וסילוק שפכים.

כל מבנה בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה, פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת המשנה לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.

4. זיקת הנאה – זכות מעבר.

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיהיו במרחק של עד 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

5. בנייה משמרת מים.

5.1 בקרקעות מחלחלות (כגון: גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאר 30% - 10% משטח המגרש, מגוננים /או מצופים בחומר מחלחל (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

5.2 בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון: חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.

5.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

5.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

5.5 הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקות לאורך שנים.

פרק ח' – מרכיבי ביטחון.

1 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא:

1.1 דרך היקפית + גדר רשת.

1.2 תאורת בטחון היקפית.

2.

2.1 ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה / הישוב.

2.2 מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו / ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב / יזם.

2.3 מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.

2.4 לא יינתנו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר

פיקוד מרכז/קש"צ למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה.

2.5 מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' – שונות.

1. הוראות חשמל.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאים.

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנים.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

מאתר הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו		
3 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	
2 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך (תייל מבודד (תאמ על עמוד)	
0.3 מ'		תייל מבודד צמוד למבנה	
5.0 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	
2 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	
-	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	
-	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	
תת - קרקעי			
0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך	
3 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה	
		ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
1 מ'		י. ארון רשת	
3 מ'		יא. שנאי על עמוד	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבני ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוח ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עמודים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

2. פיקוח על בניה.

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. מקומות חניה.

באזור המגורים יהיו 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש ובנוסף 1 מקום חנייה בדרך הציבורית, לכל יחיד. עבור כל שימוש קרקע אחר, מסי מקומות החנייה יהיה על פי התקנות והנהלים הקיימים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה. כל החנייה תהיה בתוך המגרש.

4. עתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

5. מיגון.

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

6. בטיחות אש וגז.

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

7. סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

8. יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

9. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

10. גריסה וחציבה:

10.1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

10.2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

11. פסולת בנין: לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת מורשה אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

12. מתקנים פוטו-וולטאים:

12.1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

12.2. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות / חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן.

תאריך	שם	חתימות
	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש	חתימת בעל קרקע
23.12.18	אדרי יורם רוז טל. 03-5443337 פקס. 03-6050311 razyoram1@gmail.com	חתימת עורך התכנית יורם רוז ארזיכא טל. 03-5443337 פקס. 03-6050311 נייד 03-6313246 Email: razyoram1@gmail.com 62263 חל איביכ 62263 אתר הבית: yoramrazand.co.il
	המועצה המקומית אלפי מנשה.	חתימת היזם
	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה	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.

יורם רוז ארזיכא
טל. 03-5443337 פקס. 03-6050311 נייד 03-6313246
Email: razyoram1@gmail.com 62263 חל איביכ 62263
אתר הבית: yoramrazand.co.il

אדרי יורם רוז

23.12.18

שם ותפקיד

תאריך

חתימה

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

צו בדרו חוק תכנון ערים, כפרים ויישובים
(תתיידה ישומרון) מס' 418, ותשל"ב 1971

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה באלפי מנשה

תכנית מס' 20/2009

בישיבתה מס' מיום

החליטה **אסף חלק**

שן רוז צוקר
ראש מועצה מקומית אלפי מנשה

איו"ש
מנהל תכנון
מועצה מקומית אלפי מנשה