

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 115/12 אלפי מנשה
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
(א) תקנון הכולל 7 עמודי הוראות ככתב (להלן: "הוראות התכנית")
(ב) תשריט בקנ"מ 1:1,250
3. גבול תכנית:
כמותחם בקו כחול.
4. שטח התכנית:
כ- 201.6 דונם.
5. מקום התכנית:
אלפי מנשה - ממערב לשכונת "כפיר יוסף"
קורדינטות - אורך: 151200 - 151800
רוחב: 175750 - 176330
כפר עזון מעוקת אל-עביד גוש פיסקלי II חלקות 212, 208.
6. יוזמי התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה (להלן: "הועדה").
7. בעלי זכויות הקרקע:
חברת אשרון קרני שומרון בע"מ
8. מגישי התכנית:
חברת אשרון קרני שומרון בע"מ
9. עורך התכנית:
ש.ש. אדריכלים בע"מ
שמואל שקד - דניאל שקד, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' פינסקר 10 ת"א טל' 03- 5253450
10. מטרת התכנית:
 - א. תכנון השטח הכלול בתכנית לשם פיתוח והקמת שכונת מגורים.
 - ב. קביעת ייעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התווית מערכת דרכים על סיווגן, קביעת רוחבי כבישים וכן קביעת הוראות בדבר חניה.
 - ד. חלוקה למגרשים וקביעת זכויות הבניה בכל מגרש: מס' יחידות דיוור, שטח הבניה המותר, מספר קומות וכן הוראות בניה באיזור המיועד למגורים.
 - ה. הקצאת מגרשים למבני ציבור, מגרש לאיזור שרותים כלל ישובי ושטחים ציבוריים פתוחים ומתן הוראות בניה באיזורים אלה.
 - ו. קביעת הנחיות ותנאים בדבר אופן פיתוח השכונה.

ה. מפלס קובע - מפלס שיקבע ויוגדר בתכנית הבינוי כמפלס הקומה הנמוכה המיועדת למגורים של המבנה.

ו. גובה הבנין -

- (1) הוא הגובה הנמדד מהמפלס הקובע ועד הקצה העליון של המעקה או רכס הגג - כמפורט בחתכים העקרוניים בתכנית הבינוי
- (2) מס' קומות אינו כולל קומת מרתף.
- (3) גובה קומה מירבי באיזורי המגורים - 3.10 מ', נמדד מרצפה של חלל לריצפה שמולה

ז. גגות -

- (1) תהיה חובה לבנות גגות משופעים. תותר בנית גגות שטוחים כשילוב עם גגות משופעים בשיעור של כ 50% משטח הגגות.
- (2) גגות משופעים יהיו מחופים ברעפים בשיפוע של 50%.
- גובה רכס הגג לא יעלה על גובה הבניין המותר - הכל כמסומן בחתכים העקרוניים בתכנית הבינוי.

- (3) גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מחופים בחומרים עמידים, כגון: אבן נחל, חצץ או יריעות מצופות אגרגטים בני-קיימה. לא תותר הלבנת הגג בצביעה.

- (4) מתקנים על הגגות - חדרי יציאה לגגות, מערכות מים, קולטי שמש וכד':
- בגגות משופעים ישולבו כל המתקנים בחלל הגג.
- בגגות שטוחים ינתן פתרון אדריכלי לשילובם של המתקנים בבנין. קולטי השמש יהיו מסוג צללית נמוכה.

- (5) חדרי יציאה לגגות - יותרו חדרי יציאה לגגות בגובה של 2.50 מ' מעל פני הגג בשטח מירבי של 10 מ"ר, כולל בשטחי הבניה העיקריים המותרים.
גובה גג החדר לא יעלה על גובה הבנין המותר.

- (6) מרפסת גג - מותר לבנות גגות כמרפסת גג מרוצפות אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קירות הבניין.
במרפסות הגג שאינן מקורות, ישולבו אדניות לצמחיה ותותר בניית פרגולה מעץ על-פי פרטים מנחים בתכנית הבינוי.

ח. חומרי הבניה - הבניינים יבנו מקירות בציפוי טיח אקרילי חלק או אבן. ניתן לשלב אלמנטים אדריכליים מכסון וציפוי שונה בחלקי בניין. פרטים של אלמנטים אלה ינתנו באישור הועדה.

ט. בניה זיזית - לא תאושר בניה זיזית, למעט הבלטת אלמנטים עד 0.6 מ' לצורך הדגשים עיצוביים בתחום קוי בבנין המאושרים.

י. חניה -

- (1) החניות תמוקמנה בתחום המגרשים. חניות נוספות לאורחים תמוקמנה בתחום הדרכים כפי שישומן בתכנית הקצאת חניה, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (2) לא תותר בנית מבנה חניה מקורה.
במידה ותבנה חניה מקורה, שטח מבנה החניה כאמור יחושב כשטח בניה עיקרי ויגרע מהשטח העיקרי הכללי.

- (3) מספר מקומות חניה נדרשים:
באיזורי מגורים א-2 יהיו 2 מקומות ליה"ד בתחום כל מגרש ועוד 30% חניות בתחום הדרכים - לאורחים.

יא. זיקת הנאה - זכות מעבר - תינתן זכות מעבר וגישה לביצוע, לטיפול ואחזקה לשירותים כגון: מים, ביוב, תקשורת" קוי חשמל ומערכות ניקוז אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

טבלת יעודי שטחים .11

יעוד האיזור	צבע בתשריט	שטח במ"ר	אחוז מהשטח הכללי	סה"כ מגרשים
מגורים א-2	כתום	122,590	60.82 %	193) דו משפחתיים (6) חד משפחתיים 199 מגרשים
שטח ציבורי פתוח	ירוק	15,960	7.92 %	
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	3,630	1.80 %	
איזור שירותים כלל ישובי	קווים אלכסוניים סגולים על רקע לבן מותחם בחום כהה.	10,040	4.98 %	
דרך חדשה או הרחבת דרך	אדום	37,530	18.62 %	
דרך קיימת או מאושרת	אוקר	730	0.36 %	
דרך משולבת	קווים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק	6,150	3.05 %	
דרך שרות	קווים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן	4,920	2.45 %	
		201,550	100.00 %	

הוראות כלליות / הגדרות : .12

א. שטח למטרה עיקרית - סך כל השטחים הקומתיים המקורים הכלולים בקוי הבניה החיצוניים. למעט שטחי שירות (ראה להלן):

שטח שירות - מרתף בשטח מירבני כפי שנקבע בתכנית זאת.

ב. שטח הבניה המירבני למטרה עיקרית המותר במגרש - הוא מכפלת מספר יחידות הדיור המותרות לבניה במגרש בשטח עיקרי ליח"ד שנקבע בתכנית. שטחי הבניה העיקריים כוללים את סך שטחי הבניה הקומתיים המקורים הכלולים בקוי בניה חיצוניים, כולל מרפסות מקורות וחלל גג בגובה העולה על 1.80 מ' ואינם כוללים שטחי שירות.

ג. מרתף - קומה שעיקרה בנוי מתחת לפני הקרקע הסופיים ובגובה שלא יעלה על 2.50 מ' ברוטו ממפלס הריצפה למפלס הריצפה שמעליה ובתנאי שמפלס התקרה לא תבלוט יותר מ-1.00 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים. קומת המרתף לא תבוא במנין הקומות ושטחה יבוא במנין שטחי השרות ויחושב בחישובי האגרות.

ד. קווי בנין
 קו לאורך חזית - לא יבלוט מבנה או חלק ממנו מעבר לקו הבנין לאורך חזית הרחוב למעט מבנה חניה.

קו בנין צידי ואחורי של המגרש - לא יבלוט מבנה או חלק ממנו מקווי הבנין, אלא אם צוין אחרת.

י.ב. מיקלוט - חובת מיקלוט בכל מבנה תהיה על-פי תקנות הג"א.
 לא ינתנו היתרי בניה לכניין אלא בהתאם לדרישות ואישור הרשות
 המוסמכת.
 שטחי הממ"דים יחושבו במסגרת שטחי הבניה העקריים.

י.ג. מחסנים - לא תותר בנית מחסנים חיצוניים.

13. איזור המיועד למגורים:

איזור מגורים א-2 - איזור זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים או
 דו משפחתיים, בגובה מירבי של שתי קומות.
 - קו בניין קדמי לאורך חזית המשיקה לדרך) 5.0 מ'
 - קו בניין אחורי 5.0 מ'
 - קו בניין צדדי 3.0 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג רעפים 8.5 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג שטוח כולל מעקה גג 7.5 מ'
 כל הנ"ל אלה אם כן מסומן אחרת בתכנית הבינוי.

- שטח בניה מותר - כמגדש בשטח של 550 מ"ר ומעלה ניתן לבנות
 שתי יח"ד בשטח עיקרי של 180 מ"ר לכל אחת מיח"ד בתכנית מירבית
 של 110 מ"ר לכל יח"ד. ניתן לבנות על מגדש המיועד לשתי יח"ד
 יחידה אחת בשטח עיקרי של 360 מ"ר בתכנית מירבית של 220 מ"ר.
 במגרשים הקטנים מ 550 מ"ר וגדולים מ 420 מ"ר ניתן לבנות יח"ד
 אחת בשטח עיקרי מירבי של 200 מ"ר ובתכנית מירבית של 120 מ"ר.

שטח הבניה העיקרי כולל את כל חלקי הבניה, למעט מרתף בשטח מירבי
 של 40 מ"ר ליח"ד.

14. שטח מבני ציבור:

א. ייעודו של שטח זה יהי לתכליות הבאות:
 מוסדות חינוך, תרבות, קהילה, מועדון נוער ומגרשי משחקים.
 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות במידה ואינן מהוות מטרד אחת
 לשניה.
 ב. תותר בניה בשתי קומות בשטח עיקרי מירבי של 60% משטח המגרש
 בתכנית מירבית של 40% משטח המגרש.
 - קו בניין קדמי לאורך חזית המשיקה לדרך) 5.0 מ'
 - קו בניין אחורי 3.0 מ'
 - קו בניין צדדי 5.0 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג רעפים 8.5 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג שטוח כולל מעקה גג 7.5 מ'
 הוראות הבניה - כהוראות הבניה הכלליות ועל-פי תקן ופרוגרמה
 למוסדות הציבור לתכליות השונות.

15. איזור שרותים כלל ישובי.

א. ייעודו של שטח זה יהי לתכליות הבאות: מוסדות חינוך, מוסדות
 תרבות, רפואה דיור מוגן, סיעוד, תעסוקה ומינהל.
 מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה
 ואינן מהוות מטרד אחד לשניה.

- ב. הותר בניה בשלוש קומות בשטח עיקרי מירבי של 90% משטח המגרש בתכנית מירבית של 40% משטח המגרש.
- קו בניין קדמי לאורך חזית המשיקה לדרך) 5.0 מ'
 - קו בניין אחורי 5.0 מ'
 - קו בניין צדדי 5.0 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג רעפים 11.5 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'

ג. הוראות הבניה - כהוראות הבניה הכלליות למעט הגובה המירבי ועל-פי תקן ופרוגרמה למוסדות לתכליות השונות.

ד. לשטח זה תוגש תכנית מפורטת למת"ע לשם הפקדתה כחוק.

טבלת ריכוז זכויות והוראות בניה עקריות :

יעוד	שטח מגרש מינ'	מס' יח"ד בניה עקרי	שטח שטח (במ"ר)	שטח שרות (במ"ר)	קו בניין קד' אח' צד'	קו בניין	גובה לרעפים
מגורים א-2	550	2	180 (110)	40	5	3	8.5 (2 ק')
מגורים א-2	420	1	200 (120)	40	5	3	8.5 (2 ק')
ציבורי	1,200	60%	(40%)	לפי תקן ופרוגרמה למבנה המיועד	5	3	8.5 (2 ק')
שירותים כלל ישובי	10,000	90%	(40%)	לפי תקן ופרוגרמה למוסד המיועד	5	5	11.5 (3 ק')

17. שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגנים, מגרשים ומתקני משחקים לילדים, מעברים ציבוריים להולכי רגל, מעבר מערכות תשתית ומרכיבי ביטחון. כמו כן מותרת הקמת מתקנים ציבוריים כגון: מרכזי חלוקת דואר, טלפונים ציבוריים, חדרי טרנספורמטורים מתקני סניקה ומבנים ומתקנים טכניים אחרים לצרכי התשתית.

18. דרכים:

- א. דרך חדשה או הרחבת דרך - הינם השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום.
- ב. דרך קיימת או מאושרת - הינם השטחים הצבועים בתשריט בצבע אוקר.
- ג. דרך משולבת - הינם השטחים הצבועים קווים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק וישמשו להולכי רגל וחניה למכוניות במשולב.
- ד. תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ויפותחו כהתאם לתכנית הפיתוח.
- ה. במדרכות תשולב אבן משתלבת בשיעור של לפחות 30% משטחן.
- ו. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית, גם לא למערכות תשתית, עד אישור המפע"ת.

19 . איזור שבו תותר בניה רק לאחר אישור פרטני של ק. הגמ"ר:

בשטח הצבוע בתשריט כפסים אלכסוניים שחורים על רקע יעוד הקרקע המקורי לא ינתן היתר בניה עד אישור פרטני של ק. הגמ"ר.
עם מתן האישור הפרטני תבוצע הבניה בהתאם ליעוד הקרקע המקורי ולזכויות הבניה המפורטות בתכנית זאת.
המגרשים הכלולים באיזור זה : 101, 102 (חלקי), 138 - 153, 281 - 284 , 110, 111 (חלקי) 285 (חלקי), 286 (חלקי), 287 (חלקי).

20 . מרכיבי ביטחון:

- א . יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
- 1 . מחסן תחמושת/נשק.
 - 2 . דרך היקפית וגדר רשת.
 - 3 . תאורת בטחון היקפית.
 - 4 . סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור ביטחון.
- ב . ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
- 1 . מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - 2 . מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - 3 . לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשויות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - 4 . מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

21 . תכנית פיתוח ובינוי:

- א . על-מנת להבטיח תכנון לביצוע נאות לכל השימושים תוכנה תכניות פיתוח כללי ומערכות תשתית על בסיס תכנית זו ע"י חב' אשרון, כתנאי להוצאת היתר בניה.
- ב . במסגרת תכניות הפיתוח יינתן פיתרון למערכת הביוב ולסילוק אשפה. ינתן פתרון להצבת מכולות האשפה באופן שלא יגרמו הפרעות לתעבורה.

22 . תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

- א . מערכות התשתית עד ראש מגרש בלבד יבוצעו ע"י חב' אשרון באישור הועדה .
כל מערכת תשתית תמסר למועצה המקומית מיד עם ביצועה וליזם לא תהיה כל אחריות לגביה לאחר המסירה.
רשתות החשמל התקשורת והטלויזיה תהינה תת קרקעיות.
- ב . תעודת גמר ואישורים:
תנאי מוקדם לאיכלוס ו/או לאישור חיבור מים, חשמל וביוב (הראשון מביניהם) יהיה קבלת תעודת גמר מהועדה.
- ג . תנאי לתחילת עבודות בשטח הוא תיאום עם שלטונות הצבא על מועד תחילת העבודות.

23 . רישום הדרכים, השטחים הציבוריים וזיקת הנאה:

- א . כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, דרכים משולבות, דרכי שירות, שטחים למבני ציבור, אזור שרותים כללי ישובי, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל, מיועדים להפקעה וירשמו על שם מו"מ אלפי מנשה ללא תמורה, במסגרת ביצוע החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין.
- ב . זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר כלי רכב בהתאם למצוין בתכנית יירשמו בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום המגרשים .

משך הזמן המשוער לביצועה של התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה.
אי ביצוע התכנית בפרק זמן זה יביא לביטול תוקפה.

חתימת יוזמי התוכנית:

אשרון קרני שומרון בע"מ
[Handwritten signature]

חתימת בעלי הזכות בקרקע

אשרון קרני שומרון בע"מ
[Handwritten signature]

אשרון קרני שומרון בע"מ
[Handwritten signature]

חתימת מגישי התכנית:

ש. ש. אדרכלים בע"מ

שמואל שקד דניאל שקד/ אדריכלים ומתכנני ערים
רח' פינסקר 10 תל-אביב טל. 5234450 פקס 5253449

חתימת עורך התכנית:

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאיזורים
בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

תפקיד _____ שם _____ תאריך 3.9.97

18.03.1997 : 15.08.1996
08.07.1997 : 23.02.1997
: 03.03.1997

תאריך עדכון
10.07.1997 ה' תמוז תשנ"ז

המנהל הכללי למוקד יהודה ושומרון
 מועצת החכנון העליונה
 الإدارة المدنية لقطاع יהודה والسامرة
 مجلس التنظيم الاعلى
 זו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנויים
 (יהודה ושומרון) (מס' 58) תשל"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والابنية
 (יהודה والسامرة) (رقم 58) 1971-1972
 נכח
 לרא
 מורה הכנון בעומי א/א' א' א' א'
 מטלת تنظيم محلي
 הכנון מס' 115/12
 مشروع رقم
 העיר המשת ל (מ"א) א'
 اللجنة الفرعية ل
 פגישה מס' 25/97 בתאריך 10.9.97
 بالجلسة رقم
 המלטה לתת חוקר להכנות חוכמת לעיל
 تحت الرئاسة على تنفيذ الشروع المذكر اعلاه
 מנהל הכללי
 המרכזיות להכנון א'
 مدير المركز
 ארצית ל تنظيم والبناء . التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

סיים (החוקר) את עבודתו

סיים (החוקר) את עבודתו