

המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 03*9362333, פקס: 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-1-

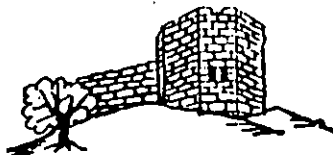
מרחב תכנון מקומי אלקנה
תכנית תכנון מפורטת מס' 125/6
המהווה שינוי לתכנית תכנון מפורטת מס' 125/1
=====

פרק א' - התכנית

1. המקום: אלקנה, קואורדינטות: 153.000/168500.
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם ותחולת התכנית: תכנית תכנון מפורטת לשכונה המערבית לשנת 1989.
4. מסמכי התכנית: התשריט בק.מ. 1:1.250 וכן ההוראות הכתובות לתכנית זאת, יהיו חלק בלתי נפרד לתכנית זו.
5. שטח התכנית: כ- 91 דונמים.
6. יוזמי התכנית: המועצה המקומית אלקנה.
7. עורך התכנית: המועצה המקומית אלקנה.
8. מבצעי התכנית: המועצה המקומית אלקנה.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. מטרת התכנית: א. שינוי תכנית בינוי באזור המערבי.
ב. קביעת יעודי קרקע לשמושים שונים בתחום התכנית בהתאם לאזורים והתכליות.
ג. חלוקת השטח למגרשים באזורים המיועדים למגורים שתשמש יסוד לחלוקה על ידי מודד מוסמך.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני צבור, מבנים למשק ולמלאכה.

פרק ב' - פירושים, מונחים והגדרות

1. כללי: כל מונח שלא הוגדר במסגרת הוראות אלה, יהיה פירושו על פי הגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובנינים, מספר 79 משנת 1766 וצו מספר 418 (יהודה ושומרון), תשל"א - 1971.
2. התכנית: תכנית תכנון מפורטת לאלקנה כולל תשריטים ותקנות.
3. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה או מועצת תכנון עליונה, הכל לפי הענין.
4. אזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.



המועצה המקומית אלקנה

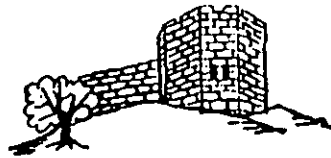
דאר נע אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 9362333*03, פקס. 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-2-

6. קו בנין: קו מקביל לגבול המגרש, הפונה אל הרחוב, או לגבולות המגרש האחרים, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם הותר על פי החוק.
7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות (וכל הכלול במונח דרך).
8. קו שדה ושבילים להולכי רגל: קו המגדיר את גבולות צידי רצועות שטח המיועדות להליכה להולכי רגל בלבד.
9. תכנית בינוי: תכנית המבוססת על תכנית תכנון מפורטת קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת בנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבנינים מוצעים לאורך או הצמודים אליהם, סימון ופירוט שטחי חניה, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח, כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנס רחוב, מתקנים לאשפה וכד'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים מזדקקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
10. המהנדס: מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - סימונים בתשריט

אזור	צבע בתשריט	שטח בדונמים	באחוזים
1. מגורים א	כתום במסגרת כתום כהה	35.27	38.60
2. שטח לבנין ציבורי	חום	6.04	6.44
3. שטח ציבורי פתוח	ירוק	25.42	28.21
4. שטח פרטי פתוח	ירוק עם מסגרת בירוק כהה	0.48	0.52
5. שדה ושבילים ציבוריים להולכי רגל	ירוק עם מסגרת באדום	0.72	0.82
6. דרך מוצעת	אדום	19.92	22.02
7. לתכנון בעתיד	לבן עם מסגרת באדום	2.94	3.20
8. דרך משולבת	אפור עם מסגרת באדום	0.21	0.19
סה"כ		91.0	100.0%



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 9362333, פקס. 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

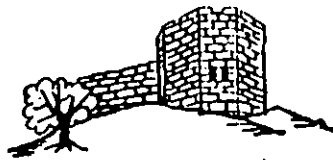
-3-

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות לא ימשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן הביצוע של א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעילות בניה בשטח התכנית לאחר התכנית המפורטת: שנתמלאו התנאים הבאים:
 1. לגבי כל אזור תכנון מפורט שבגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית.
 2. תוכן תכנית חלוקה מודדה: 2. חלוקה מבוססת על מדידת השטח על ידי מודד מוסמך בכל אזור ואזור.
 3. לא תאושר כל תכנית מפורטת או תכנית בינוי בכל אזור שבתכנית זו, אלא אם תהיה מבוססת על תכנית מדידה של מודד מוסמך בק.מ. 1:500 וקוי גובה של 0.5 מ' בק.מ. 1:250 וגבולות חלקה או מגרש והעצמים הקיימים בהם, מעודכנת עד חצי שנה.
 4. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים ליטור ולמלוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
 5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסדורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים או לבנינים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
 6. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי הקמת בנינים לפי תכנית חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת התכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:
 - א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
 - ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של התכליות.
 - ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של המרכז ובהיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
2. גזון מגרשים
 - א. המועצה המקומית אלקנה תהיה רשאית לגנון כל מגרש המיועד למגורים עד שיחתם חוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל למשתכן.
3. הוראות מיוחדות
 - א. שטח זה נועד לבנית בתים בודדים של יח' דיור אחת בכל בית לאזור מגורים 2: א. על מגרשי בניה שגודלם 400 מ"ר לפחות.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 03-9362333, פקס: 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-4-

ב. הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה תהיה רשאית להתיר בתוך תחומי הבית מגורי הורים שלהם תוקצה מערכת שירותים ומטבחון נפרדים וזאת בתנאי שהגישה למגורי ההורים תהיה מתוך הבית. ✓

ג. שטח הבנין המקורה המכסימאלי יהיה בבנין בן קומה אחת 160 מ"ר ובבנין בן שתי קומות 240 מ"ר, ובחישוב שטחים אלה יכלול המרתף. ✓

ד. גובה הבנין ימדד בכל חלק של הבנין מהמפלס הממוצע של הקרקע הטבעית הגובלת בו עד לקצה הכרכוב העליון בבנין עם גג שטוח, או הנקודה הגבוהה ביותר בגג בבנין עם גג רעפים.

ה. גובה הבנינים:
גובה בנין בעל גג שטוח ללא מעקה בנוי על הגג - 6.5 מ'.
גובה בנין בעל גג שטוח עם מעקה בנוי על הגג - 7.0 מ'.
גובה בנין בעל גג רעפים - 8.0 מ'. ✓

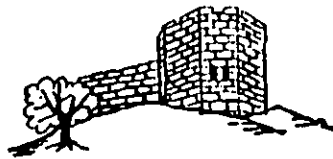
ו. בגג שטוח תותר תוספת מבנה שישמש למטרת יציאה לגג בלבד בגובה של 2.5 מ'. ✓

ז. קווי הבנין:
קו בנין לחזית ראשית (לכיוון הכביש) - 5 מ'.
קו בנין לחזית מישנית (אחורי) - 4 מ'.
קו בנין לצדדים - 3 מ'.
בבנינים דו משפחתיים בעלי קיר משותף יהיו קווי הבנין הצדדיים - 5 מ', אולם לא יהיה בקיר המשותף פתח בין שני הבנינים. ✓

ח. במגרשים המתוחמים בשני כבישים קווי הבנין יהיו כדלקמן: ✓
קו בנין שגובל עם מגרש שכן - 3 מ'.
שאר קווי הבניה - 4 מ'.

ט. מפלסי הבנין:
מפלס או מפלסי קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר, להנחת דעתה של הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה. $\oplus$
חלל המסד שיווצר מתחת לקומה התחתונה ייסגר בקירות. מילוי החלל האמור בחול יהיה רק באם גבהו עולה על 1.5 מ'.

י. מרתף:
החלל שיווצר בין מפלס קומת המגורים התחתונה ובין מישור הקרקע הטבעית, מיועד למרתף ויהיה בנוי כקיר מסד מחומר שיאושר על ידי הועדה.
גובה המרתף יהיה 2.2 מ'.
הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הבית.
לא תותר הקמת מבנה על עמודים, אלא אם כן ייסגר חלל העמודים בקירות ויפולא באדמה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 9362333, פקס 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-5-

ט. חניה:

כל יחידת מגורים חייבת להבטיח שני מקומות חניה בתוך תחום המגרש. החניה תהיה צמודה לגבול המגרש בצד הרחוב ולגבול המגרש הצדדי. המידות המינימליות עבור חניה בודדת הינם 2.5 מ' רוחב ו-5.0 מ' אורך. החניות תהיינה צמודות אחת לשניה.

י. מוסך:

צורתו וגובהו של המוסך יהיו על פי תכנית או תכניות אחידות המאושרות על ידי הועדה או על פי הוראותיה. שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר. המוסך יהיה צמוד לגבול המגרש בצד הרחוב ולגבול המגרש הצדדי. המידות המינימליות עבור חניה בודדת הינם 2.5 מ' רוחב ו-5.0 מ' אורך. החניות תהיינה צמודות אחת לשניה.

יא. בתים דו-משפחתיים:

הועדה תהיה רשאית להתיר בניהם של בתים דו-משפחתיים על שני מגרשים צמודים בעלי קיר משותף בתנאים הבאים:

1. הבקשה תידון ותאושר על פי תכנית משותפת לשני המגרשים.
2. יהיה תאום תכנוני ואדריכלי לשביעות רצון הועדה.
3. תינתן הסכמה בכתב משני בעלי המגרשים לתכנית המשותפת.

יב. מספר הקומות:

מספר הקומות המכסימלי יהיה 2. עלית הגג תחשב כקומה. המרתף בבנין לא יחשב כקומה.

יג. פח אשפה:

בתכנית הפיתוח שתוגש לוועדה לצורך קבלת היתר בניה יסומן מיקום מבנה פח האשפה ויצויין מאיזה חומר המבנה.

שטח של מגרש בודד מיועד לבנין אחד בעל אופי ציבורי כגון:

4. אזור לבניני ציבור:

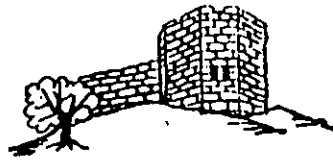
1. מוסד חינוך (גן ילדים, פעוטון).
 2. מוסד דת (בית-כנסת או מקוה).
 3. מועדון (לנוער או למבוגרים).
 4. מוסד לשרותי בריאות, חברה או סעד.
 5. מבני ספורט ובריכת שחיה.
- יותר לבנות עד 3 קומות. סה"כ אחוזי הבניה יהיו בקומה אחת 30%, בשתי קומות 50%, בשלוש קומות 75%.

קווי בנין בחזית המשיקה לשדרה או לשביל להולכי רגל - 4 מ' מ' 4
קווי בנין בחזית הצדדית 4 מ' מ' 4
קווי בנין בחזית האחורית 5 מ' מ' 5

התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי

הועדה המקומית לא תיתן היתר לבנין ציבורי אלא אם יכללו בו הוראות בדבר סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבעו בחלק ח' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 כפי תוקפם מעת לעת.

5. אישור מכבי אש: כל המבנים במרכז האזרחי ובאזור לבניני הציבור יהיו כפופים לאישור מכבי אש לפני קבלת היתר בניה.

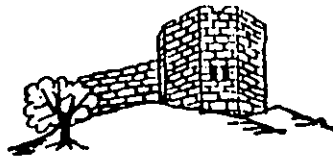


המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 9362333, פקס. 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-6-

6. דרכים: שטח הדרכים יכלול: מיסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות ומפרצי חניה. תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים ציבוריות: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים ותאורת רחוב. תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשירותים הציבוריים הנזכרים לעיל.
7. דרכים משולבות: השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור עם תיחום אדום יהיו דרכים משולבות (דרכים הולנדיות). יכוסו באבנים משתלבות ולא יהיו בהם מדרכות. העברת שירותים ציבוריים תותר בהם, כמפורט בסעיף 6 לעיל.
8. שטח פרטי פתוח: א. השטחים המסומנים כשטח פרטי פתוח, מיועדים לשמש כשביל גישה לרכב למגרשים הפנימיים (האחוריים), הגובלים בשביל הגישה והמשורתים על ידיו. בשטחים אלה לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח המיועדות להכשירם כדרכי גישה.
- ב. הבעלות על דרכי גישה אלה תהיה לבעלי המגרשים האחוריים הפנימיים והגובלים בשביל והמשורתים על ידיו.
- ג. השביל הפרטי הפתוח ישמש ככניסה לכלי רכב לשניים או שלושה המגרשים האחוריים (הפנימיים).
- ד. הגישה להולכי רגל תהיה ישירות מהכביש הראשי או מהשביל הציבורי. הועדה, במקרים חריגים, תוכל לאפשר גישה להולכי רגל דרך השטח הפרטי הפתוח.
- ה. לשטח הפרטי הפתוח תוגש תכנית פיתוח לאישור הועדה.
- ו. חלוקת הוצאות הביצוע, החזקת השבילים הפרטיים וכן הוצאות אחרות תהיינה בהתאם לתקנון שיאושר על ידי הועדה המקומית ואשר יחייב את כל הבעלים השותפים לשביל.
- ז. על המבקש היתר בניה להוכיח להנחת דעתה של הועדה כי ננקטו מירב האמצעים ותשומת הלב להבטחת תנאי בטיחות הנסיעה ותמרון הרכב.
9. שטח ציבורי פתוח: א. שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון ולפיתוח ולשימוש ולרווחתו של הציבור.
- ב. בשטח ציבורי פתוח תותר בניה כדלקמן:
1. עבודות פיתוח ובניה המיועדות לגינון ולהתקנתו של השטח לשימוש הציבורי, כגון ספסלים, סככות צל וכדומה.
 2. מגרשי ספורט ומתקני משחקים.
 3. מקלטים ציבוריים.
 4. מבנים ומתקנים הדרושים לשרותים ההנדסיים הציבוריים כגון: בריכות מים, מבנים לטרנספורמטורים, מתקני ביוב וכדומה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 9362333, פקס: 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-7-

5. מבנים הדרושים לאחזקת הגן ולטיפולו, כגון: מחסן כלים חממות וכדומה. ✓

שטחים אלו יועדו לתנועת הולכי רגל בלבד ותיאסר עליהם תנועת רכב כלשהו פרט לרכב חרום או הצלה, כגון: מכבי אש, מגן דוד אדום, משטרת ישראל וכדומה. הפיתוח יותאם ליעודו של שטח זה, כולל כל האמצעים המתלווים אליו, כגון: ספסלים, ריצופים, רחבות, מדרגות, רמפות, מתקני שתייה, פינות משחקים ומקומות למקלטים ציבוריים. ✓

שטחים אלו יהיו צירי תשתיות למיניהן, דרכים ציבוריות כולל מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, תעלות, נטיעות, גשרונים, מתקנים וציוד רחוב, נטיעות לאורך הדרכים (כמוגדר בחוק).

11. בעלות: שטח ציבורי פתוח וכן שבילים, רחבות ושדרות להולכי רגל, יהיו בבעלות המועצה המקומית אלקנה. בעל הקרקע יעביר את הבעלות והחזקה בהן למועצה תוך 6 חודשים. ✗

פרק ו' - דרכים, נטיעות וכירות גבול

1. אסור בניה ועבודות בדרכים ובשבילים: אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, שביל ושדרת הולכי רגל, כל בנין ולעשות עליו כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, השביל, השדרה, אחזקתם ותיקונם באישור הועדה. (כפוף לסעיף 7 בפרק ה'). ✓

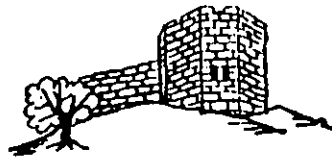
2. סילוק מפגעים: הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, שדרה או שביל להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שדרה או שביל שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בהם. ✓

3. נטיעות, עצים ושמירתם: הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח תכנית זו לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף לעיל לאחר ההוראות משך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית החוקית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו. ✓

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים וסילוק אשפה

1. כללי: אספקת המים, הביוב, הטיפול והסילוק של האשפה בשטחים שבתחום תכנית זו וכן נקוזם ותיעולם של השטחים, ייעשו לשביעות רצונה של הועדה ורשויות הבריאות המוסמכות. ✓

2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הועדה רשאית לחייב את המבצעים או בעלי הקרקע להקצות הקרקע הדרושה למטרת מים, ביוב וניקוז מים ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול. ✓



המועצה המקומית אלקנה

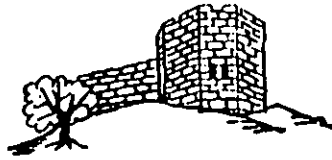
דאר נג אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 9362333, פקס. 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-8-

3. שמירה על הבריאות: ✓ יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
4. ניקוז: ✓ הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אתר או אותה הקרקע עליה מוגשת הבקשה להקמת בית או סלילת דרך, שדרה או שביל.
5. ביוב: כל בנין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.
6. חיוב מעבר מי הגשמים וביוב: } הועדה תהיה רשאית לחייב כל בעל מגרש להמנע מביצוע כל עבודה או לאפשר ביצוע עבודות או אמצעים הדרושים לצורך ניקוז מי גשמים או העברת קווי ביוב מהמגרש או המגרשים הגובלים וזאת במידה שלא ניתן, לדעת הועדה, לנקז אותו מגרש או מגרשים או לחבר לדשת הביוב דרך שטחים או דרכים ציבוריים.
7. מים: } הועדה תאשר פיתוח לאספקת מים מותאמת עם התכניות הכלליות של התשתית ההנדסית של הישוב.
8. תיאום: ✓ בכל העניינים הנדוניים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הציבוריות העוסקות בנושאים אלה.

פרק ח' - שונות

1. הסרת מבנים זמניים: ✓ הועדה רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים. ההריסה תבוצע על ידי בעלי המבנה ועל חשבונם.
2. תכנית גינון ופיתוח: } הועדה לא תאשר בקשה להיתר בניה, אלא אם כן צורפה אליה לשביעות רצונה תכנית גינון ולפיתוח של המגרש הכוללת גבהי קרקע סופיים, נטיעות, גדרות תומכים, שבילי הליכה, מסתור כביסה ומתקן לפחי אשפה, מונה מים ומיכל דלק תת-קרקעי, כולם או חלקם, כנדרש לדעתה באותו מגרש.
3. מתקנים על הגגות: ✓ א. הועדה רשאית לקבוע, לאשר או לאסור צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן לרדיו, טלוויזיה, מים, גז, פרסומת או כל מתקן אחר שיותקן על הגג.
- ב. בגגות שטוחים תותר הצבתם של קולטים לדודי שמש בתנאי שישולבו בצורה שתניח את דעת הועדה בתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יהיו הקולטים צמודים לגג משופע והדודים יוסתרו מאחוריו.
4. איסור בניה מתחת לקוי חשפל או בקרבתם: ✓ על פי התקנות הקיימות באזור.
5. פקוח על בניה: ✓ הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על בצוע התכנית.
6. מקלטים: } יוקמו מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל אזור, בהתאם לתכנית מיקלוט מאושרת על ידי הג"א, שתהווה נספה לתכנית.



המועצה המקומית אלקנה

דאר ננ אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 03*9362333, פקס. 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-9-

7. בנינים שלא הושלמה הקמתם: ✓ בהתאם להוראות הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה.

8. תשתית מים, ביוב, תשתית המים, הביוב והניקוז יהיו תת קרקעיים. ✓ וניקוז:

9. זכות מעבר: 2.80 918 e

לועדה ו/או מי מטעמה רשות מעבר בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך ביצוע עבודות בתשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וטלוויזיה.

10, 11, 12, 13, 14, 15

פרק ט' - סמכויות מיוחדות

הועדה תהיה מוסמכת להתנות תנאים לכל היתר בניה או בהיתר לשימוש קרקע או בנין שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה, אורור לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, יתושים, זבובים, מזיקים, פסולת מלאכה או חרושת או כל מיטרד אחר, העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה, פעילות או שימוש.

1. מניעת מטרד: ✓

א. הועדה תהא רשאית לקבוע עקרונות, הגבלות וחייבים כלליים לגבי צורתם החיצונית של בנינים, השימוש בחומרים וכיוצא באלה וזאת כדי לשמור על אופיו החזותי של הישוב, בין היתר בנושאים המפורטים להלן: ✓

2. שיקול דעת:

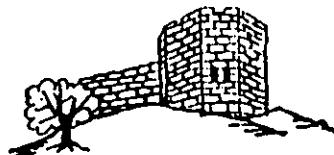
1. הגדרות:

- א. אין חובה להקים גדרות. במידה ויוקמו גדרות תחולנה ההוראות כדלקמן:
 - א. בצד הרחוב הגדר תהיה מאבן מקומית עד לגובה 1 מ' מעל מפלס הקרקע של המגרש.
 - ב. בצד השביל הציבורי תהיה הגדר מאבן מקומית עד לגובה של 1 מ'.
 - ג. בצד השכנים אין תקנות מגבילות פרט לסעיף 11 דלהלן.

2. גובה המעקה על גג או מרפסת לא יעלה על 1.20 מ'.
3. צבע הרעפים יהיה אדום או כחום.
4. דוד שמש: בכל מקרה יהיה הרוד מוסתר והקולטים מעל לרעפים בשכיבה. בגג שטוח שוכב ומוסתר על ידי מעקה.
5. אנטנות טלוויזיה: אין להתקין אנטנות חיצוניות.
6. בתי עץ: לא יוקם בית עץ, אלא אם כן אושרו טיבו וסוגו מראש על ידי ועדת בנין ערים.

7. קירות:

- א. במבנה בלוקים יהיה הטיח שפריץ לסוגיו השונים. הגוון לבן או קרוב ללבן.
- ב. קירות מבטון חשוף, במידה ויהיו צבועים יהיו בגווני לבן, אפור או בז'.
- ג. קירות אבן או קירות המצופים באבן, יהיו בגוון הטבעי של האבן.
8. בכל בית יותקן שילוט מואר על הקיר, קרוב לכניסה. גובה השילוט יהיה לפחות 2 מ'. השילוט יכלול את שם הרחוב ומספר הבית. ✓



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 9362333, פקס 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-10-

9. שער לחצר: ✓

- א. אין חובה להתקנת שער.
- ב. באם יותקן שער, השער יהיה ממתכת או מעץ בגוונים לבן, שחור או חום.
10. ✓ מתקן ליבוש כביסה יהיה ממוקם ומוסתר לשביעות רצון הועדה
11. ✓ מיכל דלק לחימום ביתי: המיכל יותקן בצורה נאה ובטיחותית ויהיה טמון באדמה.
12. ✓ בקירות תמך היצוקים בטון, שאינם מהווים גדר בצד הרחוב או השביל הציבורי, יש לבצע ציפוי טיח מותז בגוון לבן או קרם בכל השטחים הגלויים או כל ציפוי גמר אחר, לבקשת מגיש התכנית וכפי שתאשר הועדה.

- ב. הועדה רשאית שלא לאשר בקשות לקבלת היתר בניה או להתנות מתן היתר כאמור באם לדעתה תכנית הפיתוח של המגרש עשויה לפגוע במידה ניכרת במצבו של מגרש שכן. ✓

הועדה רשאית להתנות בהיתר הבניה תנאי לפיו בעל ההיתר: ✓

1. יהיה חייב לנקוט אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעובדים בבצוע העבודה לרבות התקנת מנורות, פיגומים ומחיצות קרשים ✓
2. ✓ לא יהיה רשאי לגור בבית, להרשות לאחר להשתמש בו או להשתמש בו בדרך אחרת, אלא אם קיבל תעודת גמר.

פרק י' - מרכיבי בטחון

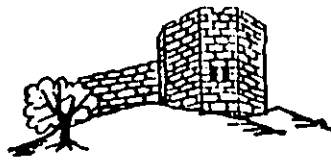
א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

1. מחסן תחמושת / נשק.
2. דרך הקפית + גדר לפי סיווג הישוב.
3. תאורת בטחון הקפית.
4. סככות רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
- ב. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה / הישוב.

המתכנן

בעל הקרקע

היוזם



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814 * טלפונים: מזכירות 9362333, פקס. 9363103 * מחלקת הנדסה: 9362088 * המחלקה לחינוך: 9362335 * גזברות 9362334

-11-

תקנון לפי פרק ה' סעיף 6

1. ☒ הגדרות: בתקנון זה -
 "בעל מגרש" - אדם אשר חכר מגרש ואחד או יותר מגבולות המגרש גובלים בשטח פרטי פתוח והוא לא הודיע כי אינו רוצה להצטרף לשימוש ולבעלות בשטח הנ"ל.
 "רכוש משותף" - שטח פרטי פתוח.
2. ☒ החלק ברכוש המשותף: שטחו של בעל מגרש ברכוש המשותף הוא גודל שטחו של השטח הפרטי הפתוח מחולק למספר בעלי המגרשים.
3. ☒ ביצוע השביל: בעלי המגרשים השותפים לשביל יבצעו במשותף בחלקים שווים את שביל הגישה. השביל יצופה אספלט על שכבות תשתית כפי שיפורט בהוראות מהנדס כבישים או בכל חומר קשה אחר באם יוסכם על כך בין כל השותפים. גמר ביצוע השביל יהיה לכל המאוחר חצי שנה מתאריך הוצאת תעודת גמר של הבית הראשון מבין בעלי המגרשים.
4. ☒ נשיאת הוצאות: בעל מגרש חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה, לפיתוחו ולניהולו של הרכוש המשותף, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
5. ☒ הזכות לתבוע: בעל המגרש זכאי לדרוש מבעלי המגרשים האחרים השותפים ברכוש המשותף לבצע כל תיקון ברכוש המשותף שאי ביצעו עלול לגרום למפגע בטיחותי ברכוש המשותף. כל בעלי המגרשים ישאו בהוצאות הכרוכות בתיקונו של הרכוש המשותף, הכל בחלקים שווים.
6. ☒ ישוב סכסוכים: א. סכסוך בין בעלי מגרשים בדבר זכויותיהם וחובותיהם לפי תקנון, יכריע בו בית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאה ראשונה.
 ב. כל בעל מגרש זכאי להביא סכסוך להכרעת בית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאה ראשונה.
 ג. לבית המשפט לעניינים מקומיים יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בבית משפט בישראל הדין בתביעה אזרחית.
 ד. ההליכים בבית המשפט לעניינים מקומיים יתנהלו לפי סידרי הדין ודיני הראיות הנהוגים בבית משפט בישראל.

التشخيص التفريقي

~~SECRET~~