

705294

המועצה המקומית

ביה



דאר נע אפרים 44801

טלפונים: 9362088, 9362444, 9362333 - 03

מרחב תכנון מקומי אלקנה
תכנית תכנון מפורטת מס' 125/3
המהווה שנוי לתוכנית תכנון מפורטת מס' 125/2

המועצה המקומית

ב"ה



דאר נע אפרים 44801

טלפונים: 9362088, 9362444, 9362333 - 03

מרחב תכנון מקומי אלקנה
תכנית תכנון מפורטת מס' 125/3
המהוה שנוי לתוכנית תכנון מפורטת מס' 125/2

מרחב תכנון מקומי אלקנה
תכנית תכנון מפורטת מס' 125/3
המהווה שנוי לתוכנית תכנון מפורטת מס' 125/2

פרק א' - התכנית

1. המקום: אלקנה, קואורדינטות: 153.000/168500.
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם ותחולת התכנית: תכנית תכנון מפורטת לאלקנה לשנת תשמ"א 1981.
4. מסמכי התכנית: התשריט בק.מ. 1:2500 על נספחיו בק.מ. 1:1.250 וכן ההוראות הכתובות לתכנית זאת, יהיו חלק בלתי נפרד לתכנית זו.
5. שטח התכנית: כ - 470 דונם של שטח תכנית להרחבת הישוב הקיים וכ - 100 דונם של שטח הישוב הקיים, בסה"כ כ - 580 דונם.
6. יוזמי התכנית: משרד הבינוי והשכון - המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
7. עורך התכנית: א. פטרן, אדריכל, רח' רמברנדט 40 תל-אביב.
8. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשכון המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים - מחוז המרכז רחוב קרליבך 23 תל-אביב.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש בל"ש.
10. מטרת התכנית: א. תיחום שטח פתוח ובנוי לישוב הקיים ולהרחבתו.
ב. קביעת קשר פיזי בין השטח המוצע להרחבת הישוב ושטח הישוב הקיים
ג. קביעת יעודי קרקע לשמושים שונים בתחום התכנית בהתאם לאזורים והתכליות.
ד. חלוקת השטח למגרשים באיזורים המיועדים למגורים שתשמש יסוד לחלוקה על ידי מודר מוסמך.
ה. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני צבור, מבנים למשק ומלאכה.
ו. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי בשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ז. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירושים, מונחים והגדרות

1. כללי: כל מונח שלא הוגדר במסגרת הוראות אלה, יהיה פירושו על פי הגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, 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. איזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מכוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
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. אזור לתכנון מפורט: כל איזור המותחם בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנון מפורט אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בינוי בטרם הוצאת רשיון לכל מבנה בנפרד.
10. חצר ראשית: החצר שבכוון הכללי של שיפוע הקרקע הטבעי או הנוף, כפי שיקבע על ידי הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, כוון זה יהיה אחיד בכל גוש מגרשי מגורים המוקף רחובות או פסי ירק.
11. תכנית בינוי: תכנית המבוססת על תכנית תכנון מפורטת קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת בנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבנינים מוצעים לאורך או הצמודים אליהם, סימון ופירוט שטחי החניה, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנס רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה. גדרות וקירות תומכים, ספסלים מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
12. חצר מישנית: החצר שבכוון הנגדי לחצר הראשית.
13. 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. ישוב קיים	כתום, מקווקו בקוים אלכסוניים כתומים.	כ - 100.0 ד'	100.0%
2. מגורים א'	כתום	98.2	21.72%
3. מגורים א' 1	כתום במסגרת כתום כהה	105.0	23.42%
4. מגורים ב' חייב תכנון מפורט	כחול מותחם באדום מקוטע	17.9	3.92%
5. מרכז אזרחי חייב בתכנון מפורט	חום מקווקו בקוים אלכסוניים חומים מותחם באדום מקוטע.	16.5	3.64%
6. שטח לבנין ציבורי	חום	39.4	8.70%
7. שטח צבורי פתוח	ירוק	76.6	17.135%
8. שטח פרטי פתוח	ירוק עם מסגרת בירוק כהה	11.0	2.43%
9. שדרה ושבילים להולכי רגל	ירוק עם מסגרת באדום	16.0	3.53%
10. דרך קיימת	אפור	60.0	13.27%
11. דרך מוצעת	אדום	10.0	2.23%
12. שטח חקלאי	ירוק מקווקו בקוים אלכסוניים אדומים	1.9	0.005%
סה"כ		452.4	100.0%

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובניינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצוע של התכנית המפורטת: בניה מפורטת:
 1. לגבי כל איזור תכנון מפורט שבגבולותיו יהיה כמסומן בתרשים תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית.
 2. תוכן תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח על ידי מודד מוסמך בכל איזור ואיזור.
 3. לא תאושר כל תכנית מפורטת או תכנית בינוי בכל איזור 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 וגבול חלקה או מגרש והעצמים הקיימים בהם, מעודכנת עד חצי שנה.
 4. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים לישום ומלוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית לשביעות רצונה של הודעה.
 5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקירבה לאתרים או בנינים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הודעה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הודעה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי הקמת בנינים לפי תכנית חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר הכוללת לשוב 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 באיזור הנידון.
 - 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 והיקף השרותי שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
 2. אזור לתכנון בעתיד:
 - א. יעודו ותכנונו של אזור זה יקבעו בתכנית מפורטת שתוכן בעתיד, כפי שתאושר על ידי הוועדות.
 - ב. עד לאישורה של תכנית הנ"ל, תהיה הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה רשאית להתיר תוספת בניה למגורים הקיימים בשעור של עד 20 מ"ר לכל יחידת דיור.
 3. אזורי מגורים:
 - 3.1. אזור מגורים (א א/1)
 - א. שטח זה נועד לבנית בתים בודדים של יח' דיור אחת בכל בית על מגרשי בניה שגודלם 400 מ"ר לפחות.
 - 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. קוי הבנין:
 - קו הבנין בצד החצר הראשית - 5 מ'.
 - קו הבנין בצד החצר המשנית - 4 מ'.
 - קוי הבנין הצדדיים - 3 מ'.
 - קו הבנין בצד הרחוב - בהתאם לנ"ל, אך לא פחות מקו הבניה המסומן בתשריט.
- הועדה תהיה רשאית, במקרים מיוחדים, כשגודל המגרש או צורתו יחייבו זאת, להקטין את קו הבנין בצד החצר הראשית ל - 4.5 מ'.
- במגרשים שבהם קו הבנין הצדדי גובל ברחוב יהיו קווי הבנין כדלקמן:
- קו הבנין הצדדי בצד הרחוב - כמסומן בתשריט.
 - קו הבנין בצד החצר הראשית - 4 מ'.
 - קו הבנין בצד החצר המשנית - 4 מ'.
 - קו הבנין הצדדי - 3 מ'.
- בבנינים דו-משפחתיים בעלי קיר משותף, יהיו קווי הבנין הצדדיים 5 מ'.

במגרשים 377 - 380, 383 - 384, 393, 394, 395 קוי הבנין יהיו כדלקמן:

קוי בנין בצד החצר הראשית - 4 מ'
קוי בנין צדדי - 3 מ'
קוי בנין אחורי - 0.5 מ'

ד. 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'.
בגג שטוח תותר תוספת מבנה שישמש למטרת יציאה לגג כלכד בגובה של 2.5 מ'.

ה. מפלסי הבנין:

מפלס או מפלסי קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר, להנחת דעתה של הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, לגובה הקרקע הטבעית באותו מקום, אך לא יעלה על 30 ס"מ מעל מפלס הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר הגובלת בה.
ואולם במגרשים 324-345 ניתן להגביה את מפלס רצפת המגורים התחתונה מעל האמור לעיל וכלכד שההפרש בין מפלס זה ובין הנקודה הנמוכה ביותר בכביש הגובל במגרש לא יהיה קטן מ- 3 מ'.
חלל המסד שיווצר מתחת לקומה התחתונה יסגרו בקירות, מילוי החלל בחול יהיה רק באם גובהו עולה על 1.5 מ'.

ו. מרתף:

החלל שיווצר בין מפלס קומת המגורים התחתונה ובין מישור הקרקע הטבעית, מיועד למרתף ויהיה בנוי כקיר מסד מחומר שיאושר על ידי הועדה.
שטח המרתף יהיה לא יותר מ- 50 מ"ר, גובה המרתף יהיה 2.2 מ'.
הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הבית.
לא תותר הקמת מבנה על עמודים, אלא אם כן יסגר חלל העמודים בקירות וימולא באדמה.

ז. חניה:

כל יחידת מגורים חייבת להבטיח מקום חניה אחד לפחות בתוך תחום המגרש.
במקרים מיוחדים, כאשר הפרשי הגובה בין הכביש והמגרש אינם מאפשרים זאת לדעת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, רשאית הועדה לוותר על דרישה זו.

ח. מוסך:

צורתו וגובהו של המוסך יהיו על פי תכנית או תכניות אחדות המאושרות על ידי הועדה על פי הוראותיה.
שטח המוסך לא יעלה על 20 מ"ר.
המוסך יהיה צמוד לגבול המגרש בצד הרחוב ולגבול המגרש הצדדי.

ט. בתים דו-משפחתיים:

הועדה תהיה רשאית להתיר בניתם 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 תיאום תכנוני ואדריכלי לשביעות רצון הועדה.
3. תינתן הסכמה בכתב משני בעלי המגרשים לתכנית המשותפת.

י. מספר הקומות:

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

3.1.1 הוראות מיוחדות לאזור מגורים א'

א. שטח הבניה המקורה המכסימלי יהיה בבנין בן קומה אחת 160 מ"ר, ובבנין בן שתי קומות 240 מ"ר, בחישוב שטחים אלה לא יכלל המרתף.
ב. גובה הבנין ימדד ממפלס קומת המגורים התחתונה של הבנין עד קצה הכרכוב העליון, בבנין עם גג שטוח, או הנקודה הגבוהה ביותר בגג בבנין עם גג רעפים.
גובה הבנין ימדד בכל חלק של הבנין, ממפלס הקומה התחתונה של אותו חלק.
במקרה של בנית מרתף בקומת המסד, ימדד גובה הבנין באזור המרתף מהמפלס הממוצע של הקרקע הטבעית הגובלת בו.

3.1.2 הוראות מיוחדות לאזור מגורים א' 1

א. שטח הבנין המקורה המכסימלי יהיה בבנין בן קומה אחת 160 מ"ר ובבנין בן שתי קומות 240 מ"ר, ובחישוב שטחים אלה יכלל המרתף.
ב. 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.

3.1.3 אזור מגורים ב'

שטח זה מיועד לבניית בתים בצפיפות עד 5 יחידות דיור לדונם נטו בבתים טוריים, טוריים מדורגים או בשיטת שטיח מדורג. כל תכנית באזור זה חייבת להיות מוגשת כתכנית בנוי על רקע של מפה טופוגרפית בק.מ. 1:500 שתראה את כל האתר, שלבי בניה, שבילים, חנויות בודדות או מרוכזות, נטיעות, קירות תומכים, קירות חצרות, כל מערכות התשתית, מפלסים מתוכננים וחתכים עקרוניים, גובה ומרווחי הבניה יקבעו על ידי תכנית הבנוי.

4. איזור מרכז אזרחי:

אזור זה נועד לבנית בנינים בעלי אופי צבורי משולב במכנים לצרכי מסחר, שירותים או מינהל פרטי או ציבורי.

א. יעודו של שטח זה יכלול:

1. מוסדות ציבוריים.
2. שירותים מסחריים, מחסנים (צרכניה חנויות).
3. שירותים אישיים (בעלי מקצועות חופשיים, עו"ד, רופאים, מהנדסים וכו').
4. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
5. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
6. שירותי תחבורה.
7. שירותים מוניציפליים ושרותי חירום.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל בתנאי והן לא מהוות מטרד אחת לשניה.
ג. מיקומם של הבנינים, שילובם וצירופם ההדדי, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות יהיו על פי תכניות מאושרות על-ידי הועדה.

5. איזור לבניני צבור:

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

1. מוסד חינוך (גן ילדים, פעוטון).
2. מוסד דת (בית-כנסת או מקוה).
3. מועדון (לנוער או מבוגרים).
4. מוסד לשירותי בריאות, חברה או סעד.
5. מבני ספורט ובריכת שחיה.

מותר לבנות עד 3 קומות, ס"ה אחוזי הבניה יהיו בקומה אחת 30%, שתי קומות 50%, שלוש קומות 75%.

קוי בנין בחזית המשיקה לשדרה או לשביל להולכי רגל - 4 מ'
4 מ'
5 מ'

6. איזור מכבי אש:

כל המכנים במרכז האזרחי ובאזור לבניני הציבור יהיו כפופים לאישור מכבי - אש לפני קבלת היתר בניה.

7. שטח פרטי פתוח:

א. השטחים המסומנים בשטח פרטי פתוח, מיועדים לשמש כשביל גישה לרכב למגרשים הגובלים בשביל הגישה והמשורתיים על ידי.
בשטחים אלה לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח המיועדות להכשירם כדרכי גישה.

ב. הבעלות על דרכי גישה אלה תהיה לבעלי המגרש או משותפת לבעלי המגרשים הגובלים בשביל והמשורתיים על ידי.

ג. השביל הפרטי הפתוח ישמש ככניסה לכלי רכב לשניים או שלושה המגרשים האחוריים. לשני המגרשים הקדמיים תהיה אפשרות להצטרף לשימוש כשהבעלות, הפיתוח והאחזקה יחולו על כל המשתמשים הללו, הבעלים של מגרש שאינו מעוניין להצטרף לשימוש ולבעלות בשביל הפרטי הפתוח יודיעו על כך ולבעל הקרקע ולועדת התכנון המיוחדת באלקנה תוך 30 יום מיום מתן תוקף לתקנות אלה או תוך 6 חודשים לאחר חתימת הסכם ההרשאה עם בעל הקרקע לגבי המגרש שנמסר לו, הכל לפי המאוחר.

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 הוראות אחרות תהינה 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.

8. 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 והתקנתו של השטח הציבורי כגון: ספסלים, סככות צל וכדומה.
2. מגרשי ספורט ומתקני משחקים.
3. מקלטים ציבוריים.
4. מבנים ומתקנים הדרושים לשירותים ההנדסיים הציבוריים כגון: בריכות מים, מבנים לטרנספורמטורים, מתקני ביוב וכדומה.
5. מבנים הדרושים לאחזקת הגן ולטיפולו, כגון: מחסן כלים, חממות וכדומה.

9. שבילים, רחבות ושדרות הולכי רגל:

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. הפתוח יותאם ליעודו של שטח זה, כולל כל האלמנטים המתלווים אליו, כגון: ספסלים, ריצופים, רחבות, מדרגות, רמפות, מתקני שחייה, פינות משחקים ומקומות למקלטים ציבוריים.

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

10. שטח ציבורי פתוח וכן שבילים, רחבות ושדרות הולכי רגל, יהיו כבעלות המועצה המקומית אלקנה.

בעל הקרקע יעביר את הבעלות והחזקה בהן למועצה תוך 6 חודשים.

11. שטח חקלאי יועדו כמפורט בתכנית מנדטורית 15-S.

שאר הפרקים ו' - ט' ראה תכנית 125/1.

פרק ו': דרכים, נתיבות וקירות גבול

1. איסור בניה ועבודות בדרכים ובשבילים:

אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, שביל ושדרת הולכי רגל, כל בנין ולוֹשֹׁת עליו כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה על סלילת הדרך, השביל, השדרה, אחזקתם ותיקונם באישור הועדה. (כפוף לסעיף 8 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 להיו בו משום סיכון למשתמשים בהם.

3. נטיעות, עצים ושמורות:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח תכנית זו לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, לרעת עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף לעיל לאחר ההוראות משר המקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית החוקית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונם.

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 קרקע הדרושה למערכת מים, ביוב וניקוז מים ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לבצוע הנקוז, הביוב והתיעול.

3. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לנרישות 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 על 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 לרשת 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 לשביעו רצונה תכנית לגינון ולפיתוח של המגרש הכוללת גבהי קרקע סופיי נטיעות, גדרות חומכים, שבילי הליכה, מסתור כביסה ומתקן לפחי אשפה, מונה-מים ומיכל דלק תת-קרקעי כולם או חלקם, כנדרש לדעת באותו מגרש.

3. מתקנים על הגגות:

א. הועדה רשאית לקבוע, לאשר או לאסור צורתם החיצונית ומידותיה של כל מתקן לרדיו, טלוויזיה, מים, גז, פרסומת או כל מתקן אחר שיוחקן על הגג.

ב. בגגות שטוחים חותר הצבתם של קולטים לדודי שמש בתנאי שישול בצורה שתניח את דעת הועדה בתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יהיו הקולטים צמודים לגג משופע והדודים יוסתרו מאחוריו.

4. איטור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:
5. פקוח על בניה:
6. מקלטים:
7. בנינים שלא הושלמה הקמתם: בהתאם להוראות הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה.
8. חשית חשמל, טלפון וטלוויזיה: חשיות החשמל, הטלפון והטלוויזיה יהיו תח-קרעיים.

פרק ט': סמכויות מיוחדות

1. מניעת מטרד: הועדה תהיה מוסמכת להתנות תנאים לכל היתר בניה או בהיתר לשימוש קרקע או בנין שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה, אוורור לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, יחשים, זבובים, מזיקים, פסולת מלאכה או חרושת או כל מטרד אחר, העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה, פעילות או שימוש.
2. שיקול דעת: א. הועדה תהא רשאית לקבוע עקרונות, הגבלות וחיוכים כלליים לגבי צורתם החיצונית של בנינים, השימוש בחומרים וכיוצא באלה וזאת כדי לשמור על אופיו החזותי של הישוב, בין היתר בנושאים המפורטים להלן:
 1. הגדרות:
 - א. אין חובה להקים גדרות, במידה ויוקמו גדרות מחולנה ההוראות כדלקמן:
 1. בצד הרחוב הגדר תהיה מאבן מקומית עד לגובה 1 מ' מעל מפלס הקרקע של המגרש.
 2. בצד השביל הציבורי תהיה הגדר מאבן מקומית עד לגובה של 1 מ'.
 3. בצד השכנים אין חקנות 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 הדוד מוסתר והקולטים מעל לרעפים בשכיבה. בגג שטוח שוכב ומוסתר על ידי מעקה.
 5. אנטנות טלוויזיה: אין להחקין 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 השיניים. 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 יוחקן שילוט מואר על הקיר, קרוב לכניסה. גובה השילוט יהיה לפחות 2 מ', השילוט יכלול את שם הרחוב ומספר הבית.
 9. שער לחצר:
 - א. אין חובה להתקנת שער.
 - ב. באם יוחקן שער, השער יהיה ממחכת או מעץ בגווני לבן, שחור או חום.
10. מיכל דלק לחימום ביתי: המיכל יוחקן בצורה נאה ובטיחותית ויהיה עמון באדמה.

11. 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 נגיש החוכניות וכפי שתאשר הועדה.

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

זעדה רשאית להתנות בהיתר הבניה הנאי לפיו בעל ההיתר:

. יהיה חייב לנקוט אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעובדים בנצוע העבודה לרבות התקנת מנורות, פיגומים ומחיצות קרשים.

. לא יהיה רשאי לגור בבית, להרשות לאחר להשתמש בו או להשתמש בו בדרך אחרת אלא אם קיבל תעודת גמר.

היוזם

בעל הקרקע

המתכנן

תקנון לפי פרק ה' סעיף 7 ו'

הגדרות:

1. בתקנון זה -

"בעל מגרש" - אדם אשר חקר מגרש ואחד או יותר מגבולות המגרש גובלים בשטח פרטי פתוח והוא לא הודיע כי אינו רוצה להצטרף לשמוש ולבעלות בשטח הנ"ל.

"רכוש משותף" - שטח פרטי פתוח.

החלק ברכוש המשותף - 2. שעורו של בעל מגרש ברכוש המשותף הוא גודל שטחו של השטח הפרטי הפתוח מחולק למספר בעלי המגרשים.

ביצוע השביל - 3. 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.

נשיאת הוצאות - 4. בעל מגרש חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו החקינה לפיתוחו וניהולו של הרכוש המשותף הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

הזכות לתבוע - 5. בעל המגרש זכאי לדרוש מבעלי המגרשים האחרים השותפים ברכוש המשותף לבצע כל חיקון ברכוש המשותף שאי ביצעו עלול לגרום למפגע בטיחותי הרכוש המשותף ישאו כל בעלי המגרשים בהוצאות הכרוכות בתיקונו של הרכוש המשותף הכל בחלקים שווים.

ישוב סכסוכים - 6. א. סכסוך בין בעלי מגרשים בדבר זכויותיהם וחובותיהם לפי תקנון יכריע בו בית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאה ראשונה.

ב. כל בעל מגרש זכאי להביע סכסוך להכרעת בית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאה ראשונה.

ג. לבית המשפט לעניינים מקומיים יהיו כל הטמכויות שיש לשופט בבית משפט בישראל הדן בתביעה אזרחית.

ד. ההליכים בבית המשפט לעניינים מקומיים, יחנהלו לפי סידרי הדין ודיני הראיות הנהוגים בבית משפט בישראל.

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) חס"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى وال
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-5732

נפה 316
לוא

מרחב חכנון מקומי אלקנה
מטקה تنظيم محلية
חכניה 125/3 מס'
مشروع رقم

.....
מועצת החכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 300/10/87 בתאריך 11.11.87
جلسة رقم بتاريخ

החליטה לחת חוקף לחכניה הנזכרת לעיל
قرر وضع المشروع المذكور اعلا / مواعيد السعد

מנהל הלשכה
המרכזים לחכנון ובניה החכנון ונה
مدیر الدائرة رئیس مجلس
المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) חס"ב -
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى وال
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-5732

נפה 316
לוא

מרחב חכנון מקומי אלקנה
מטקה تنظيم محلية
חכניה 125/3 מס'
مشروع رقم

.....
מועצת החכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 14/86 בתאריך 28.12.86
جلسة رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את החכניה לחקופה J. 60
قرر ايعاز دا المشروع لاعتراض من يجه الامر
لسدة

מנהל הלשכה
המרכזים לחכנון ובניה החכנון העליונה
مدیر الدائرة رئیس مجلس
المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى