

7495 סבב

מתן תוקף

המועצה המקומית



דאר נע אפרים 44801

טלפונים: 9362088, 9362444, 9362333 - 03

מרחב תכנון מקומי אלקנה
תכנית תכנון מפורטת מס' 125/4
המהווה שנוי לתוכנית תכנון מפורטת מס' 125/3

מרחב תכנון מקומי אלקנה
תכנית תכנון מפורטת מס' 125/4
המהווה שנוי לתוכנית תכנון מפורטת מס' 125/3

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"ח 1988.
4. מסמכי התכנית: התשריט בק.מ. 1:2500 על נספחיו בק.מ. 1:1,250 וכן ההוראות הכתובות לתכנית זאת, יהוו חלק בלתי נפרד לתכנית זו.
5. שטח החוכנית: כ- 14.5 דונם.
6. יוזמי התכנית: הסועצה המקומית אלקנה.
7. עורך התכנית: הסועצה המקומית אלקנה.
8. מבצעי התכנית: הסועצה המקומית אלקנה.
9. בעל הקרקע: המסונה על הרכוש הממשלתי והנסוש ביו"ש.
10. מטרת התכנית: איחוד מגרשים ציבוריים 1014 - 1013 למגרש 1017.

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. איזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובנינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת 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 וצועות שטח המיועדות להליכה להולכי רגל בלבד.
9. אזור לתכנון מפורט: כל איזור המותחם בקו ארום מרוסק הוא איזור לתכנון מפורט אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית כינוי נטרם הוצאת רשיון לכל מכנה 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 כינוי: תכנית המבוססת על תכנית תכנון מפורטת קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת בנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים נשטח 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, מחקנים לאשפה וכדומה. גדרות וקירות תומכים, ספסלים מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המיועד וכל אלה או מקצתם בהתאם להיקף התכנון ולפלי ראות עיניה של הועדה.
12. חצר מישנית: החצר שבכוון הנגדי לחצר הראשית.
13. המהנדס: המהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

פרק ג' - סימונים בחשרים

אזור	צבע בחשרים	שטח בדונמים	באחוזים
(1) מגורים א' 1	צהוב במסגרת כחום כהה	6.43	44.345 %
(2) שטח לבנין ציבורי	חום	3.69	25.448 %
(3) שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.80	5.517 %
(4) שדה ושביל להולכי-רגל	ירוק עם מסגרת אדומה	0.59	4.069 %
(5) דרך קיימת	אפור	2.99	20.621 %
סא"ב		14.50	100.00 %

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובנינים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום חכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצוע של התכנית המפורטת: א. בכחה של הועדה יהיה להתיר פעילות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 1. לגבי כל איזור תכנון מפורט שבגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט 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 וגבולות 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 כסביבתם 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 השרותים שהוא נועד לספק, הן לחושבים והן לסביבתו.
2. אזורי מגורים:
 - 2.1 אזור מגורים (א א/1)
 - א. שטח זה נועד לכנית בתים כוודדים של יח' דיור אחת בכל בית על מגרשי בניה שגורלם 400 מ"ר לפחות.
 - ב. הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה תהיה רשאית להתיר בתוך תחומי הבית מגורי הורים שלהם חוקצה 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 כרלקמן:
 - 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'.
 - 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'.
 - כגג שטוח חותר חוספת מררה שישמש לתחנת לייזר לרד - 8.5 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 הנקודה הגבוהה ביותר הגובלת בה. ואולם במגרשים 324-345 ניתן להגביה את מפלס רצפת המגורים התחתונה מעל האמור לעיל ובלבד שהפרש בין מפלס זה ובין הנקודה הנמוכה ביותר בכביש הגובל במגרש לא יהיה קטן מ- 3 מ'. חלל המסר 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 מסר 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 הותר הקמת מבנה על עמודים, אלא אם כן יסגר חלל העמודים בקירות וימולא באבן.

ז. חניה:

כל חידת מגורים חייבת להבטיח מקום חניה אחד לפחות בחוף 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 חכמים או חכמים אחידות המאושרות על ידי הועדה או 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 להחיר בניהם של בתים דו-משפחתיים על שני מגרשים צמודים בעלי קיר משותף בתנאים הבאים:

1. הבקשה חידון ותאושר על פי חכמים משותפת לשני המגרשים.
2. יהיה תיאום תכנוני ואדריכלי לשביעות רצון הועדה.
3. חידון הסכמה בכתב משני בעלי המגרשים לתכנית המשותפת.

י. מספר הקומות:

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

2.1.1. 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, ובחשוב שטחים אלה יכלול המרתף.
- ב. גובה הבנין ימור ככל חלק של הבנין מהמפלס הממוצע של הקרקע הטבעית הגובלת בו עד לקצה הכרכוב העליון בבנין עם גג שטוח, או הנקודה הגבוהה ביותר כגג בבנין עם גג רעפים.

אזור לבניני צבור:

שטח של מגרש כודר מיועד לבנין אחר בעל אופי ציבורי כגון:

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

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

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

יעודם של מגרשים 1016 - 1015 ייקבע ההכניה מפורטת.

התקנות שיוצרים מיוחדים לבניה בבנין ציבורי

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

4. אישור מכבי אש:

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

5. שטח פרטי פתוח:

א. השטחים המסומנים בשטח פרטי פתוח, מיועדים לשמש כשביל גישה לרכב למגרשים הגובלים בשביל הגישה והמשורתיים על ידיו.

בשטחים אלה לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח המיועדות להכשירם כדרכי גישה.

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

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 המשחמשים הללו, הבעלים של מגרש שאינו מעוניין להצטרף לשימוש ולבעלות בשביל הפרטי הפתוח יודיעו על כך ולבעל הקרקע ולועד התכנון המיוחדת באלקנה תוך 30 יום מיום מתן חוקף לחקנות 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 הוצאות 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 מידע האמצעים ותשומת הלב להבטחת חנאי בטיחות הנסיעה ותמרון הרכב.

6. 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 לשרותים ההנדסיים הציבוריים כגון:

כריכות מיט, מבנים לטרנספורטורים, מתקני ביוב וכדומה.

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

7. שבילים, רחבות ושררות 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 יוחאם ליעורו של שטח זה, כולל כל האלמנטים המחלויים אליו, כגון: ספסלים, ריצופים, רחבות, מדרגות, רמפות, מתקני שחיה, פינות משחקים ומקומות למקלטים ציבוריים.

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

8. שטח ציבורי פתוח וכן שבילים, רחבות ושררות הולכי רגל, יהיו בבעלות המועצה המקומית אלקנה.

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

9. שטח חקלאי יעורו כמפורט בתכנית מנדטורית 5 §.

שאר הפרקים ו' - ט' ראה תכנית 125/1.

פרק ו': דרכים, נטיות וקירות גבול

אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, שביל ושדרה הולכי רגל, כל בנין ולעשות עליו כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה על סלילת הדרך, השביל, השדרה, אחזקתם ותיקונם מאיסור הועדה. (כפוף לסעיף 8 ופרק ה').

1. איסור בניה ועבודות בדרכים ובשבילים.

2. סילוק מפגעים:

הועדה רשאית להורות והודעה למבצעי החכניה 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. נטיות, עצים וקמירות:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי החכניה או לבעלי הקרקעות בשטח חכניה זו לנטוע עצים, שיחים, או גזר חיה לאורכן 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 החזרה מן התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית החוקית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונם.

פרק ו': חשית, ניקוז, תיעול, אספקת מים וסילוק אשפה

אספקת המים, הביוב, הטיפול והסילוק של האשפה בשטחים שנתחום חכניה זו וכן נקוזם ותיעולם של השטחים, ייעשו לשביעות רצונה של הועדה ורשויות הבריאות המוסמכות.

1. כללי:

2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים או בעלי הקרקע להקצות הקרקע 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 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 חכניה 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 החשית ההנדסית של הישוב.

8. תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הציבוריות העוסקות בנושאים אלה.

פרק ח': שונות

הועדה רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים, ההריסה תבוצע על ידי בעלי המבנה ועל חשבונם.

1. השרת מבנים זמניים:

הועדה לא תאשר בקשה להיתר בניה, אלא אם כן צורפה אליה לשביעות רצונה חכנית לגיבון ולפיתוח של המגרש הכוללת גבהי קרקע סופיים נטיות, גדרות חומכים, שבילי הליכה, מסחור כביסה ומתקן לפחי אשפה, מונח-מים ומיכל דלק תת-קרקעי, כולם או חלקם, כנדרש לדעתה באותו מגרש.

2. חכנית גיבון ופיתוח:

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

3. מחקרים על הגגות:

ב. בגגות שטחים חוץ הצבתם של קולטות לדודי שמש ומכשירי שידור.

4. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם: על פי התקנות הקיימות באיזור.
5. פקוח על בניה: הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על בצוע התכנית.
6. מקלטים: יוקמו מקלטים מעל אח מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאיסור הועדה בכל איזור, בהתאם לתכנית מיקלוט מאושר על ידי הג"א, שתהווה נספח לתכנית.
7. בנינים שלא הושלמה הקמתם: בהתאם להוראות הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה.
8. חשית חשמל, טלפון וטלוויזיה: חשיות החשמל, הטלפון והטלוויזיה יהיו חת-קרקעיים.

פרק ט': סמכויות מיוחדות

1. מניעת חשד: 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, יתושים, זבובים, מזיקים, פסולת מלאכה או חרושט או כל מטרד אחר, העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה, טעילות או שימוש.
2. שיקול דעת: א. הועדה תהא רשאית לקבוע עקרונות, הגבלות וחובות כלליים לגבי צורתם החיצונית של בנינים, השימוש בחומרים וכיוצא באלה וזאת כדי לשמור על אוטו החזותי של הישוב, בין היתר בנושאים המפורטים להלן:
 1. הגדרות:
 - א. אין חובה להקיף גדרות, במידה ויוקמו גדרות מחולנה ההוראות בדלקמן:
 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 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 הדוד מוסתר והקולטים מעל לרעפים בשכיבה. בגג שטוח שוכב ומוסתר על ידי מעקה.
 5. אנטנות טלוויזיה: אין להתקין אנטנות חיצוניות.
 6. בחי עץ: לא יוקם בית עץ, אלא אם כן אושרו טיבו וסוגו מראש על ידי ועדה בנין ערים.
 7. קירנות:
 - 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 יותקן שילוט מואר על הקיר, קרוב לכניסה. גובה השילוט יהיה לפחות 2 מ', השילוט יכלול את שם הרחוב ומספר הבית.
 - א. אין חובה להתקנת שער.
 - ב. באם יותקן שער, השער יהיה מתכת או מעץ בגווני לבן, שחור או חום.
 - מחקן ליבוש כביסה יהיה ממוקם ומוסתר לשביעות רצון הוועדה.
 10. מיכל דלק לחימום ביתי: המיכל יותקן בצורה נאה ובטיחותית ויהיה טמון באדמה.

1. בתקנון זה -

"בעל מגרש" - אדם אשר חכר מגרש ואחר 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.

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

3. ביצוע הסביל - בעלי המגרשים השותפים לשביל יבצעו במשותף בחלקים שווים את שביל הגישה. השביל יצופה אספלט על שכבות חשית 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 מעודת גמר של הבית הראשון מבין בעלי המגרשים.

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

5. הזכות לחבוע - 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.

6. ישוב סכסוכים - א. סכסוך בין בעלי מגרשים בובר 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 הסמכויות שיש לשופט בבית משפט בישראל הדן בתביעה אזרחית.

ד. ההליכים בבית המשפט לעניינים מקומיים, יתנהלו לפי סידורי הדין ודיני הראיות הנהוגים בבית משפט בישראל.

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 מגיש התוכניות וכפי שתאשר הועדה.

(ב) 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.

הועדה רשאית להתנות בהיתר הבניה תנאי לפיו בעל ההיתר:

א. יהיה חייב לנקוט אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעוברים בנצוץ העבודה לרבות החקנת מנורות, פיגומים ומחיצות קרשים.

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

היוזם

בעל הקרקע

המתכנן