

תכנית מפורטת מס' 125/19

שינוי לתכניות מפורטות מס'

125/13/2, 125/11/1, 125/4, 125/3, 125/1

אלקנה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלקנה

מגיש התכנית: המועצה המקומית אלקנה

עורך התכנית: אדריכל צביקה תמרי (מס' רישיון 101786)

המועצה המקומית אלקנה

אלקנה, ד.נ. אפריים 44814

טל': 03-9151200

פקס: 03-9151203

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط
والمجلس الأعلى للتخطيط
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لر مجلس الأعلى للتخطيط
للمجلس الأعلى للتخطيط
נמח: 1171-1172

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 125/19
מס' 125/19

ועדת המעורבות
בשיתוף מס' 125/19
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
ביום 11/11/12

מנהל חלשכה
המרכזית לתכנון ובנייה
שם האזור
למחלקה לתכנון ובנייה

תאריך עדכון אחרון: 5 בנובמבר 2012

תוכן העניינים:

<u>פרק</u>		<u>מס' עמוד</u>
פרק א'	- התכנית	3
פרק ב'	- הגדרות	4
פרק ג'	- הוראות ומגבלות בנייה	5
פרק ד'	- תנאים למתן היתרי בנייה	6
פרק ה'	- שונות	6
פרק ו'	- טבלת מגבלות והוראות בנייה	7
פרק ז'	- חתימות והצהרת המתכנן	8
נספח מס' 1	- תרשים סביבה	9
נספח מס' 2	- אורתופוטו	10

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:
תכנית מפורטת מס' 125/19
המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 125/1, 125/3, 125/4
125/11/1, 125/13/2, ליישוב אלקנה.
2. המקום:
יישוב אלקנה -
בין קואורדינאטות: קווי אורך - 202670-204000
קווי רוחב - 667980-669740
גוש פיסקאלי מס' 3
חלק מחלקות אל-וודת, אל-ווג'ה אש-שמי
ואל-ווג'ה אל-גרבי
באדמות הכפר מסחה.
3. גבול התכנית:
כמתוחסם בקו שחור עבה בתרשים הסביבה (נספח מס' 1)
המצורף להוראות התכנית.
4. מסמכי התכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. נספח מס' 1 - תרשים סביבה בקנה-מידה 1:2500 המצורף
להוראות תוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2 - אורתופוטו (נובמבר 2011) בקנה-מידה 1:5000
המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה,
ובו גבולות התכניות המפורטות המאושרות אשר תכנית זו
משנה.
5. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה והשומרון.
6. יזם התכנית:
הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה אלקנה.
7. מגיש התכנית:
המועצה המקומית אלקנה.
8. עורך התכנית:
אדריכל צביקה תמרי (מס' רישיון 101786)
המועצה המקומית אלקנה
אלקנה, ד.ג. אפריים 44814
טל': 03-9151200
פקס: 03-9151203
9. מטרות התכנית:
א. שינוי בהוראות הבנייה לאזור מגורים א' ואזור מגורים א' 1
(שטח בנייה מותר, גובה בנייה מרבי, מספר קומות ומספר
חניות).
ב. קביעת זכויות בנייה לאזור מגורים ב' הבנוי בתחום תכנית
מפורטת מס' 125/1 שבתוקף (מסומן בתרשים הסביבה
המצורף להוראות תכנית זו).
ג. קביעת ההגדרות הבאות: "גובה בנייה מרבי", "גובה קומה",
"השטח המותר לבנייה המוצע", "מרתף", "מעקה גג"
"חזית קדמית", "חזית אחורית" ו"חזית צדדית".
10. כפיפות התכנית:
תכנית זו כפופה לתכניות מפורטות מס' 125/1, 125/3, 125/4,
125/11/1, 125/13/12.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של
תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 125/19 ליישוב אלקנה כולל תרשים סביבה (נספח מס' 1), אורתופוטו (נספח מס' 2) והוראות.
2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה אלקנה.
3. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. **גובה בנייה מירבי:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בגג הבניין אל פני הקרקע כפי שנקבעה במפלסי 0.00 של הבתים אשר נקבעו במסמכי התוכניות המפורטות מאוסרות מס' 125/1, 125/3, 125/4, 125/11/1, 125/13/2. במקרה שבו לא נקבע מפלס 0.00, יימדד הגובה האבסולוטי ממפלס קומת הקרקע והוא יהיה הקובע. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
7. **גובה קומה:** קומה הינה חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה וגובהה 3.00 מ' ברוטו (כ-2.70 מ' נטו).
8. **השטח המותר לבנייה המוצע:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין כולל תוספת שטח הבנייה על-פי תכנית זו וכולל מרתף, אלא אם צוין אחרת בהוראות תכנית זו. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואינו כולל מחסן, מוסך (חנייה מקורה) ופרגולה. אך כולל כל חלק אחר.
9. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 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. המרתף לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו. המרתף אינו נכלל במניין הקומות המותר, אלא אם צוין אחרת בהוראות תכנית זו.
10. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.10 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
11. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
12. **חזית אחורית:** חזית הנגדית לחזית הקדמית.
13. **חזית צדדית:** חזית הניצבת לחזית הקדמית.
במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

פרק ג' - הוראות ומגבלות בנייה:

1. אזור מגורים א' ואזור מגורים א' 1:

אזור מגורים א' ואזור מגורים א' 1 מסומנים בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) המצורף להוראות תכנית זו. בשטחים אלה הבתים הנם חד-משפחתיים.

1.1 השטח המותר לבנייה המוצע:

- א. תותר בניית תוספת של עד 60 מ"ר לכל יחידת דיור לשטח הבנייה המקורה המקסימאלי אשר נקבע בתכניות המפורטות מאושרות מס' 125/1, 125/3, 125/4, 125/11/1, 125/13/2 (כמפורט ב"טבלת מגבלות והוראות בנייה" - פרק ו').
- ב. התוספת תהיה אך ורק בתחום קווי הבניין וללא שינוי בתכנית אשר נקבעו בתכניות המפורטות דלעיל.
- ג. השטח המותר לבנייה המוצע באזורים אלה מפורט ב"טבלת מגבלות והוראות הבנייה" (פרק ו').

1.2 מספר קומות:

- א. עד 3 קומות לכל יחידת דיור במגבלות שמפורטות ב"טבלת המגבלות והוראות הבנייה" (פרק ו').
- ב. באזורים בהם לא מותרת קומת מרתף, תותר בניית מרתף אשר ייחשב במניין הקומות המותר ואשר ייחשב בשטח המותר לבנייה המוצע (אך ורק כמפורט ב"טבלת מגבלות והוראות הבנייה" - פרק ו').
- ג. במגרשים משופעים באישור הוועדה תותר בניית קומת מגורים נוספת במקום מרתף.
- ד. הקומה השלישית בכל החזיתות תהיה בנסיגה של 2.00 מטרים מקונטור של קומה מתחת. הוועדה תוכל לאשר את ביטול הנסיגה על-פי שיקול דעתה.

1.3 גובה בנייה מרבי:

- א. בשלוש קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג - 9.5 מ'.
- ב. בשלוש קומות עם גג רעפים - 9.5 מ'.

1.4 תנאים נוספים:

- במגרשים מס' 601-628 בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 125/13/2 הוראות הבנייה שיחולו הן כדלקמן (כמפורט ב"טבלת מגבלות והוראות הבנייה" - פרק ו'):
- א. מספר קומות - עד 3 קומות לכל יחידת דיור (במגבלות הבאות: חל איסור על הקמת מרתף ועליית גג מעל 1.8 מ' נחשבת כקומה).
 - ב. גובה בנייה מרבי: - עם גג שטוח כולל מעקה גג (1.10 מ') - 10.10 מ' (4.10 מ' מפני הכביש).
 - עם גג רעפים - 11 מ' (5 מ' מפני הכביש).

2. אזור מגורים ב':

אזור מגורים ב' מסומן בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) המצורף להוראות תכנית זו. בשטח זה הבתים הנם דו-משפחתיים.

2.1 השטח המותר לבנייה המוצע:

- א. תותר בניית תוספת של עד 60 מ"ר לכל יחידת דיור לשטח הבנייה המקורה המקסימאלי אשר נקבע בתכנית הבינוי לאזור זה שאושרה על-ידי הוועדה ושאושרה מכוח תכנית מפורטת מאושרת מס' 125/1 (כמפורט ב"טבלת מגבלות והוראות בנייה" - פרק ו').

ב. התוספת תהיה אך ורק בתחום קווי הבניין וללא שינוי בתכנית אשר נקבעו בתכנית הבינוי דלעיל.

ג. השטח המותר לבנייה המוצע באזור זה מפורט ב"טבלת מגבלות והוראות הבנייה" (פרק ו').

2.2 מספר קומות:

א. עד 3 קומות לכל יחידת דיור (במגבלות הבאות: חל איסור על הקמת מרתף ועליית גג מעל 1.8 מ' נחשבת כקומה).

ב. הקומה השלישית בכל החזיתות, למעט החזית המשותפת למבנה השכן, תהיה בנסיגה של 2.00 מטרים מקונטור של הקומה מתחת. הוועדה תוכל לאשר את ביטול הנסיגה על-פי שיקול דעתה.

2.3 גובה בניה מירבי:

א. בשלוש קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג - 9.5 מ'.

ב. בשלוש קומות עם גג רעפים - 9.5 מ'.

2.4 תנאים נוספים:

א. תכניות התוספות יהיו אחידות לכל בעלי 2 יחידות דיור צמודות.

ב. לא יותרו תכניות שונות לכל יחידת דיור בנפרד.

פרק ד' - תנאים למתן היתרי בנייה:

1. לא יינתן היתר בנייה לתוספות הבנייה על-פי תכנית זו אלא לאחר בניית שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחומי המגרש באזור מגורים א' ובאזור מגורים א' 1, ובאזור מגורים ב' בניית מקום חנייה אחד בתחומי המגרש ובניית מקום חנייה אחד מחוץ למגרש לכל יחידת דיור.

2. תכנית זו לא תחול על המגרשים אשר אושרה להם בעבר הקלה בנושא תקן החנייה בתחומי המגרש מכל סיבה שהיא, אלא אם כן יוותרו על ההקלה שניתנה להם ויממשו בפועל שתי מקומות חנייה כמפורט בסעיף מס' 1 דלעיל.

3. היתר הבנייה לתוספת יינתן אך ורק במגרשים בהם המצב הקיים איננו חורג מתכניות מאושרות. במגרשים בהם יש חריגות בנייה לא יינתנו היתרי בנייה לתוספת אלא לאחר הריסת החריגות.

פרק ה' - שונות:

1. חניות:

א. באזור מגורים א' ובאזור מגורים א' 1 יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.

ב. באזור מגורים ב' יהיה מקום חנייה אחד בתחום המגרש ומקום חנייה אחד מחוץ למגרש לכל יחידת דיור.

ג. באזורי המגורים המפורטים לעיל יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הכבישים בדרכים הציבוריות.

ד. בתחום התכנית תיקבע החנייה על-פי תקן החנייה המאושר כמפורט לעיל.
ה. מיקום הונויות והיקפן ייקבע בתיאום המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. מתקנים פוטו-וולטאיים:

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

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

פרק ו' - טבלת מגבלות והוראות בנייה

מצב מוצע 125/19 *****										מצב קיים 125/1, 125/3, 125/4, 125/11/1, 125/13/2											
מספר חניות	מספר קומות	גובה גג רעפים (מטר)	גובה גג שטוח עם מעקה (מ"ר)	שטח תכנית שטח עליית גג מחסן בתחום קונו בניין מחסן מתחת לחנייה מוסך מרגולה	השטח המותר לבנייה המוצע (מ"ר)	תוספת שטח בנייה (מ"ר)	פרגולה (מ"ר)	מספר חניות	מוסך (מ"ר)	מחסן מתחת לחניה (מ"ר)	מחסן קונו בניין (מ"ר)	שטח עליית גג (מ"ר)	גובה מבנה יציאה לגג (מטר)	גובה גג רעפים (מטר)	גובה גג שטוח עם מעקה (מטר)	גובה גג שטוח (מטר)	מרתף (מ"ר)	שטח תכנית (מ"ר)	מספר קומות	תוכנית מפורטת כולל אזור	
2 בתחום המגרש	3	9.5	9.5	ללא שינוי	300	60	אין	1	20	אין	אין	חסרה התייחסות לשטח	2.5	8	7	6.5	50 לא כלול בשטח	240	160	2	125/1 125/3 מגורים א'
2 בתחום המגרש	3	9.5	9.5	ללא שינוי	300	60	אין	1	20	אין	אין	חסרה התייחסות לשטח	2.5	8	7	6.5	50 כלול בשטח	240	160	2	125/1 125/3 125/4 מגורים א' 1
2 בתחום המגרש	3	9.5	9.5	ללא שינוי	300	60	אין	1	20	אין	אין	חסרה התייחסות לשטח	2.5	8	7	6.5	50 כלול בשטח	240	160	2	125/3 מגורים א' 1 מגרשים: 380-377 384-383 395-393
2 בתחום המגרש	3*3 מותר מרתף ייחשב במניין הקומות ובשטח	9.5	9.5	ללא שינוי	300	60	אין	2	25 בגובה מ' 2.2	25 בגובה מ' 2.0	10 בגובה מ' 1.9	מעל מ' 1.8 כלול בשטח	2.5	8	7	6.5	חל איסור על הקמת מרתף	240	160	2	125/11/1 מגורים א'
2 בתחום המגרש	3*3 מותר מרתף ייחשב במניין הקומות ובשטח	9.5	9.5	ללא שינוי	280	60	25 בגובה מ' 3.0	2	25 בגובה מ' 2.5	25 בגובה מ' 2.0	10 בגובה מ' 2.0	מעל מ' 1.8 כלול בשטח	2.5	8	7.1 (כולל מעקה מ' 1.1)	6	חל איסור על הקמת מרתף	220	120	2	125/13/2 מגורים א'
2 בתחום המגרש	3*3 אסור להקים מרתף	11 מ' 5 מ' הכביש	10.1 (כולל מעקה מ' 1.1 מ' 4.1 מ' 5 מ' הכביש)	ללא שינוי	280	60	25 בגובה מ' 3.0	2	25 בגובה מ' 2.5	25 בגובה מ' 2.0	10 בגובה מ' 2.0	מעל מ' 1.8 כלול בשטח	2.5	11 מ' 5 מ' הכביש	10.1 (כולל מעקה מ' 1.1 מ' 4.1 מ' 5 מ' הכביש)	6	חל איסור על הקמת מרתף	220	120	3	125/13/2 מגורים א' מגרשים 628-601
1 בתחום המגרש ו-1 מחוץ למגרש לכל יחידה	3*3 אסור להקים מרתף	9.5	9.5	ללא שינוי	486 (כ-240 ליח"ד)	60 לכל יחיד (ביחד 120 מ"ר)	אין	2 (לכל יחיד)	25 (12.5 ליח"ד)	אין	אין	חסרה התייחסות לשטח	1.9	7.4	6.4	5.7	חל איסור על הקמת מרתף	366 (כ-180 ליח"ד)	218	2	125/1 מגורים ב' (דו-משפחתי)

• עליית הגג נחשבת כקומה, המרתף לא נחשב כקומה

• עליית גג מעל 1.8 מ' נחשבת כקומה (גם אם אין חלונות ומדרגות)

... עליית גג מעל 1.8 מ' נחשבת כקומה

•••• אין התייחסות לשטח מבנה היציאה לגג בתוכניות, אלא רק לגובה

..... מוסד (חנייה מקורה)

***** קווי הבניין והתכנית ללא שינוי כפי שנקבעו בהוראות התכניות המפורטות דלעיל

פרק ז' - חתימות והצהרות המתכנן

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

צביקה תמרי
אדריכל

מ.ר. 101786

יורשים המועצה המקומית אלקנה

חתימת עורך התכנית: מהרצם המועצה

ישראל קמר

גזבר מועצה מקומית

אלקנה
צביקה תמרי
אדריכל

מ.ר. 101786

יורשים המועצה המקומית אלקנה

מועצה מקומית אלקנה

חתימת היזם:

מהרצם המועצה

חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הסכמים בטבלאות השטחים והאזורים שבתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

צביקה תמרי
אדריכל

מ.ר. 101786

יורשים המועצה המקומית אלקנה

צביקה תמרי

מהרצם המועצה

20.11.2012

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוק

חותמת הפקדה