

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי - אלקנה

תכנית מתאר מפורטת מספר 125/13/2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מספר 125/13

אלקנה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל באמצעות ש.י.א ראשונים בע"מ

והמועצה המקומית אלקנה

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלקנה

עורך התכנית: ש.י.א ראשונים - ניהול פרויקטים בע"מ

עבור מינהל מקרקעי ישראל

תוכן העניינים

עמ'

3	פרק א' – התכנית
3	פרק ב' – פרושים, מונחים, הגדרות
5	פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
6	פרק ד' – רשימת התכלית, שימושים והגבלות בניה
14	פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
16	פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול
17	פרק ז' – תשתיות, ניקוז ותיעול, אספקת מים
18	פרק ח' – שונות
19	פרק ט' – מרכיבי בטחון
20	חתימות

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא : תכנית מתאר מפורטת מס' 125/13/2 (להלן : "התכנית") לשכונה הצפונית באלקנה, שינוי לתכנית מפורטת מספק 125/13.
2. המקום : אדמות כפר מאסחה, חלק מגוש 3, חלק מחלקות : אל וואג'ה אש שאמי, אל ואדאת, קואורדינטות : 154240 – 153580, 169740 – 168520
3. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 20 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית").
ב. גיליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן : תשריט").
5. שטח התכנית : 99.42 דונם.
6. יוזמי התכנית : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות ש.י.א ראשונים בע"מ והמועצה המקומית אלקנה.
7. עורך התכנית : שיא ראשונים-ניהול פרויקטים בע"מ רח' ירושלים 2, ראשון לציון, 75313 טל : 03-9676996
8. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
9. מטרת התכנית : א. שינוי ייעוד השטח משטח לבינוי בעתיד לאזור מגורים.
ב. הגדרת שטח לבניה.
ג. קביעת ייעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית בהתאם לאזורים ולתכליות.
ד. חלוקת השטח למגרשים באזורים המיועדים למגורים שתשמש יסוד לחלוקה ע"י מודד מוסמך.
ה. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור.
10. כפיפות לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 125/13. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – פירושים, מונחים, הגדרות

1. **התכנית:**
תכנית מתאר מפורטת מס' 125/13/2 לאלקנה כולל תשריטים ותקנון, שינוי לתכנית מס' 125/13.
2. **הועדה:**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה.
3. **המהנדס:**
מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו סמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק:**
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 משנת 1966 וצו מספר 418 (יהודה ושומרון), תשל"א - 1971.
5. **אזור:**
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. **תכנית חלוקה:**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
7. **קו בניין:**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. **קומה:**
חלק מהבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
9. **מרתף:**
קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.
10. **גובה מרבי לבנייה:**
הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על הרכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
11. **קו דרך:**
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות (וכל הכלול במונח דרך).
12. **שטח מותר לבנייה:**
שטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט חניה מקורה בשטח עד ל-25 מ"ר ומחסן בשטח עד ל-10 מ"ר באזור מגורים א'.
שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מהפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
13. **חזית קדמית:**
חזית המגרש לדרך.
14. **חזית אחורית:**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
15. **חזית צדדית:**
חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית

אזור	צבע בתשריט	שטח במ"ר	באחוזים
1. אזור מגורים א'	כתום	44.57	44.83
2. שטח למבני ציבור	חום	5.05	5.08
3. אזור מסחרי	אפור	1.15	1.16
4. שטח ציבורי פתוח	ירוק	18.60	18.71
5. שטח למגורים א' בעתיד	קווים אלכסוניים בצבע כתום על רקע לבן	1.51	1.52
6. דרך מוצעת	אדום	2.54	2.55
7. דרך קיימת	חום בהיר	23.85	23.99
8. דרך משולבת	ירוק ואדום באלכסון	0.70	0.70
9. שטח עתיקות	ירוק מותחם בקו שחור מקוטע	1.45	1.46
סה"כ שטח		99.42	100.00

פרק ד' – רשימת התכלית, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים א':

א. שטח זה נועד לבניית בתים חד-משפחתיים על המגרשים שגודלם 350-600 מ"ר לכל יחידת דיור.

ב. על כל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד בשטח עד 220 מ"ר.

ג. שטח תכסית קרקע – עד 120 מ"ר.

ד. גובה, קווי בניין וגובהי בניין:

מגרשים		קווי בניין			קומות	גובה מרבי	
		צדי אחורי חזית				גג שטוח (כולל מעקה 1.10 מ')	גג רעפים
601 – 628		3	6	5	3	10.1 מ' *	11 מ' *
629 – 636		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
646 – 652		3	4	4	2	7.1 מ'	8 מ'
655 – 656		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
657 – 662		3	4	4	2	7.1 מ'	8 מ'
664 – 674		3	4	4	2	7.1 מ'	8 מ'
675 – 680		3	4	4	2	7.1 מ'	8 מ'
684 – 686		3	4	4	2	7.1 מ'	8 מ'
689		3	5	5	2	7.1 מ'	8 מ'
690		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
692 – 694		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
695		3	4	4	2	7.1 מ'	8 מ'
696 – 698		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
704		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
708 – 711		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
712 – 720		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
721 – 735		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
736		3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'

* גובה גג הבניין במגרשים אלה יקבע ביחס לגובה הכביש, כאשר גובה הגג המרבי יהיה בבניין עם גג שטוח (כולל מעקה של 1.10 מ') 4.1 מ', ובבניין עם גג רעפים - 5 מ' מפני הכביש.

- ה. 1. יותר קו בנין צדדי אפס, על גבול מגרש שכן, וזאת בהסכמת שני בעלי המגרשים. במקרה זה יגדלו קווי הבניין הצדדיים הנותרים ב – 50%.
2. חזיתות יחידות הדיור במבנה כנ"ל תהיינה אחידות ועשויות מאותם החומרים. קווי סף חלונות עליונים ותחתונים יהיו אחידים. קו הרכס וקו המעקה יהיו אחידים וזהים.
3. בקשה להיתר בניה תוגש בו-זמנית והבתים יבנו בו-זמנית.
- ו. בכל האמור לעיל ולגבי במגרשים הפינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדים.
- ז. מפלס או מפלסי קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם להנחת דעתה של הועדה לגובה הקרקע הסופית באותו מקום בנקודה הגבוהה ביותר הגובלת בה.
- ח. עליית גג:
עליית גג, שגובהה מעל 1.80 מ' תחושב בשטח המותר לבניה.
- ט. יציאה לגג שטוח
בגג שטוח תותר תוספת מבנה בגובה 2.5 מ' שישמש למטרת יציאה לגג בלבד. גובה הבניין כולל מבנה יציאה לגג לא יעלה על 8.5 מ'.
- י. מרתף:
חל איסור על הקמת מרתפים בשכונה זו.
- יא. מרפסות:
1. מרפסת לא תחרוג מתחום קווי הבניה.
 2. גובה מרפסת לא יעלה על גובה של 1.20 מ' בין מפלס ריצוף המרפסת לגובה קרקע סופית בכל נקודה במגרש בתחתית המרפסת.
 3. החלל שנוצר בין תחתית המרפסת לקרקע סופית - יבנה, ייאטם ויטופל בטית חוץ.
 4. יציקת רצפה תלויה למשטח מרפסת חיצוני תאושר רק על גבי מילוי או קרקע טבעית, ולא תותר הקמת המרפסת על העמודים וכד'.
 5. לא תאושר חריגה מקווי הבניין של חלקים קונסטרוקטיביים של הבניין. (למעט דרך כניסה לבית).
- יב. חניה:
1. א. לכל יחידה יהיו 2 חניות.
ב. בכל המגרשים קו קדמי לחניה יהיה 1 מ' מגבול המגרש.
 2. המידות המינימליות עבור חניה בודדת הנם 2.5 מ' רוחב ו - 5 מ' אורך.
- יג. מוסך (חניה מקורה):
רשאי אדם לבנות מוסך בתחום הבית, בחזית הקדמית צמוד לקו בניין צדדי. גובהו הפנימי של המוסך לא יעלה על 2.5 מ'. 25 מ"ר משטח המוסך לא יחושבו בשטח הבניה המרבי.
- מוסך מחוץ לקו בניין יהיה עם קו בניין הקדמי 1 מ', ועם קו בניין הצדדי 0. גובהו החיצוני לא יעלה על 3.2 מ' וגובהו הפנימי 2.2 מ'.

יד. מחסן:

לא יאושר יותר ממחסן אחד לכל בניין, ועל פי אחד מ- 2 האפשרויות הבאות:

א. מחסן בחלק המבנה בתוך תחום קוי הבניין:
גודל מחסן יהיה עד 10 מ"ר וגובה הפנימי לא יעלה על 2 מ'. המחסן יהווה חלק מהמבנה (לא יחושב בשטח הבניה המרבי).

ב. מחסן מתחת לחניות:
גודל מחסן יהיה עד 25 מ"ר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2 מ'. 10 מ"ר משטח המחסן לא יחושבו בשטח הבניה המרבי.

טו. פחי אשפה:

1. בתכנית הפיתוח שתוגש לוועדה לצורך קבלת היתר בניה יסומן מיקום מבנה פח האשפה ויצוין מאיזה חומר המבנה.
2. פתח תאי האשפה יהיה לכיוון דרך הגישה לבית או לכביש הראשי. בהתאם לכך, באם יותקן שער כניסה, הוא ימוקם לאחר פתח תא האשפה בגבול הקרוב לכביש הראשי.
3. ממדי מסתור פח האשפה יהיה ע"פ החלטת הועדה.

טז. גינון מגרשים ריקים:

המועצה המקומית אלקנה תהיה רשאית לגן כל מגרש המיועד למגורים עד שייחתם חוזה חכירה בין מ.מ.י למשתכן.

יז. גמר חיצוני לקירות:

1. במבנה בלוקים יהיה הטיח שפריץ לסוגיו השונים. הגוון לבן או בהיר.
2. קירות מבטון חשוף, במידה ויהיו צבועים, יהיו בגוונים לבן או בהיר.
3. קירות אבן או קירות מצופים באבן יהיו בגוון הטבעי של האבן.
4. קירות בציפוי שיש בגוון בהיר.
5. לא יוקם בית עץ, אלא אם כן אושרו טיבו וסוגו מראש על ידי הועדה.

יח. פרגולות:

- א. תותר הקמת הפרגולה בתוך תחומי המגרש עם קווי בניין קדמי וצדדי 0 מ', מיקום הפרגולה יסומן בתכנית הבינוי.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 25 מ"ר.
- ג. מי גשם מהפרגולה לא יזרמו לכיוון השכן או לכיוון הדרך.
- ד. הפרגולה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר והעיצוב.
- ה. בניית פרגולה מבטון ומבלוקים - טעונה אישור בהליך רגיל של בקשה להיתר.
- ו. על אף האמור בסעיף ה' בניית פרגולה מעץ, אלומיניום או חומר אחר טעונה אישור בדרך של בקשה מצומצמת. קרי, הבקשה תכלול פירוט ממדי הפרגולה, צורתה, מיקומה וסוג החומרים.
- ז. שטח מתחת לפרגולה מקורה יחושב בשטח בניה המרבי כולל חישובי אגרת בניה וארנונה וחייב להבנות בתחום קווי הבניין.
- ח. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.

יט. משטחים מחוץ לקו בניין:
כל המשטחים המרוצפים, אשר יהיו מחוץ לקו בניין, יהיו ריצוף על גבי מילוי, כחלק מפיתוח, וגובהם לא יעלה על 1.2 מ' מעל גובה קרקע סופית בכל הנקודות בתחום המפלס הנדון.
משטח מרוצף ע"ג חניה - לשיקול דעת הועדה.

כ. גדרות:
אין חובה להקים גדרות. במידה ויוקמו גדרות תחולנה ההוראות כדלקמן:
בצד הרחוב/שביל ציבורי הגדר תהיה מאבן מקומית עד לגובה 1 מ' מעל מפלס הקרקע של המגרש או הכביש הגבוה מביניהם.

גובה גדר בין שכנים עד 1.1 מ' מפני קרקע סופיים של מגרש השכן הגבוה. גדר בנויה בין שכנים תצופה באבן מקומית משני צידיה, אלא אם כן תושג הסכמה אחרת בין השכנים (מותנה באישור הועדה).

כא. אנטנות טלוויזיה: אין להתקין אנטנות חיצוניות.

כב. שילוט:
בכל בית יותקן שילוט מואר שיכלול את שם הרחוב ומספר הבית על הקיר, קרוב לכניסה, גובה השילוט יהיה לפחות 2 מ'.

כג. שער לחצר:
אין חובה להתקנת שער.

כד. מתקן לייבוש כביסה:
ימוקם ויוסתר לשביעות רצון הועדה, לא ימוקם בחזית הבניין.

כה. מיכל דלק לחימום ביתי:
המכל יותקן בצורה נאה ובטיחותית ויהיה טמון באדמה, או מוסתר בהתאם לדרישות המהנדס.

כו. טבלת מגרשים (במידה גרפית)

מס' יחידות דיור	שטח המגרש (דונם)	מס' המגרש
מגרשים למגורים א'		
1	0.42	601
1	0.40	602
1	0.43	603
1	0.39	604
1	0.41	605
1	0.38	606
1	0.40	607
1	0.44	608
1	0.42	609
1	0.38	610
1	0.38	611
1	0.41	612
1	0.45	613
1	0.40	614
1	0.38	615
1	0.36	616
1	0.34	617
1	0.37	618
1	0.37	619
1	0.37	620

מס' היחידות דיור	שטח המגרש (דונם)	מס' המגרש
מגרשים למגורים א' (המשך)		
1	0.37	621
1	0.37	622
1	0.37	623
1	0.37	624
1	0.37	625
1	0.37	626
1	0.38	627
1	0.39	628
1	0.37	629
1	0.37	630
1	0.37	631
1	0.37	632
1	0.37	633
1	0.40	634
1	0.41	635
1	0.41	636
1	0.41	646
1	0.38	647
1	0.38	648
1	0.38	649
1	0.38	650
1	0.38	651
1	0.39	652
1	0.46	655
1	0.49	656
1	0.39	657
1	0.38	658
1	0.38	659
1	0.38	660
1	0.38	661
1	0.38	662
1	0.40	664
1	0.38	665
1	0.38	666
1	0.38	667
1	0.38	668
1	0.38	669
1	0.39	670
1	0.39	671
1	0.38	672
1	0.38	673
1	0.38	674
1	0.46	675
1	0.42	676
1	0.46	677
1	0.46	678
1	0.42	679
1	0.46	680
1	0.46	684
1	0.42	685
1	0.46	686

מס' המגרש	שטח המגרש (דונם)	מס' יחידות דיור
מגרשים למגורים א' (המשך)		
689	0.42	1
690	0.40	1
692	0.38	1
693	0.40	1
694	0.45	1
695	0.46	1
696	0.38	1
697	0.35	1
698	0.37	1
704	0.41	1
708	0.49	1
709	0.45	1
710	0.45	1
711	0.53	1
712	0.45	1
713	0.40	1
714	0.39	1
715	0.50	1
716	0.54	1
717	0.48	1
718	0.38	1
719	0.40	1
720	0.48	1
721	0.40	1
722	0.36	1
723	0.36	1
724	0.35	1
725	0.36	1
726	0.39	1
727	0.37	1
728	0.38	1
729	0.36	1
730	0.47	1
731	0.44	1
732	0.46	1
733	0.44	1
734	0.40	1
735	0.43	1
736	0.58	1
מגרשים למגורים א' בעתיד		
699	0.32	
700	0.25	
701	0.21	
702	0.25	
703	0.44	
802	0.05	

שטח למבני ציבור:

2.

א. שטח של מגרש מיועד למטרה בעלת אופי ציבורי כגון:

1. מוסד חינוך (גן ילדים, פעוטון).
2. מוסד דת (בית-כנסת או מקווה).
3. מועדון (לנוער או למבוגרים).
4. מוסד לשירותי בריאות, חברה או סעד.
5. מגרש/מבני ספורט ובריכת שחיה.
6. מגרשי חניה

ב. באזור זה מותר לבנות עד 3 קומות.

אחוזי בניה מרביים יהיו 100% משטח המגרש. תכסית מרבית היא 40% משטח המגרש.

גובה מרבי לגג שטוח..... 14 מ'

גובה מרבי לגגות משופעים..... 16 מ'

ג. קווי בניין:

קווי בניין בחזית קדמית או המשיקה לשדרה עפ"י המסומן בתשריט.

קווי בניין בחזית הפונה לשצ"פ 4 מ'.

ד. אישור מכבי אש וסידורים לנכים:

כל המבנים יהיו כפופים לאישור מכבי אש לפני קבלת היתר בניה וכן יכללו סידורי גישה ושירותים לנכים.

ה. גמר חיצוני לקירות:

1. במבנה בלוקים יהיה הטיח שפריץ לסוגיו השונים. הגוון לבן או בהיר.

2. קירות מבטון חשוף, במידה ויהיו צבועים, יהיו בגוונים לבן או בהיר.

3. קירות אבן או קירות מצופים באבן יהיו בגוון הטבעי של האבן.

4. קירות בציפוי שיש בגוון בהיר.

5. לא יוקם בית עץ, אלא אם כן אושרו טיבו וסוגו מראש על ידי הועדה.

ו. טבלת מגרשים (במידה גרפית)

שטח המגרש (דונם)	מס' המגרש
2.07	1025
2.98	1026

3. אזור מסחרי:

א. אזור זה מיועד למטרה מסחרית כגון:

חנויות, מרכז מסחרי וכד'.

ב. באזור זה מותר לבנות עד 3 קומות.

אחוזי בניה מרביים יהיו 100% משטח המגרש. תכסית מרבית היא 40% משטח המגרש.

גובה מרבי לגג שטוח..... 14 מ'

גובה מרבי לגגות משופעים..... 16 מ'

ג. קווי בניין

קווי בניין בחזית קדמית או המשיקה לשדרה עפ"י המסומן בתשריט.

קווי בניין בחזית הפונה לשצ"פ 4 מ'.

ד. אישור מכבי אש וסידורים לנכים:
כל המבנים יהיו כפופים לאישור מכבי אש לפני קבלת היתר בניה וכן יכללו סידורי גישה ושירותים לנכים.

- ה. גמר חיצוני לקירות:
1. במבנה בלוקים יהיה הטיח שפריץ לסוגיו השונים. הגוון לבן או בהיר.
2. קירות מבטון חשוף, במידה ויהיו צבועים, יהיו בגוונים לבן או בהיר.
3. קירות אבן או קירות מצופים באבן יהיו בגוון הטבעי של האבן.
4. קירות בציפוי שיש בגוון בהיר.
5. לא יוקם בית עץ, אלא אם כן אושרו טיבו וסוגו מראש על ידי הועדה.

ו. טבלת מגרשים (במידה גרפית)

מס' המגרש	שטח המגרש (דונם)
2030	1.15

4. דרכים:
שטח הדרכים יכלול: מסערת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות ומפרצי חניה. תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שירותים ציבוריות: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, אספקת מים ותאורת רחובות.
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.
לא יגלשו עבודות העפר מעבר לגבול התכנית.

5. שטח ציבורי פתוח:
א. שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון ולפיתוח לשימושו ולרווחתו של הציבור.
ב. שימושים מותרים בשטח זה:
עבודות פיתוח המיועדות לגינון ולהתקנתו של השטח לשימוש הציבור כגון:
ספסלים, סככות צל וכדומה.
מגרשי ספורט ומתקני משחקים.
מקלטים ציבוריים בשטח של עד 10% משטח המגרש.
חניות ציבוריות.
מבנים ומתקנים הדרושים לשירותי ההנדסיים הציבוריים, בשטח של עד 20% משטח המגרש, כגון:
בריכות מים, מבנים לטרנספורמטורים, מתקני ביוב, מרכזיות תאורה וכיו"ב.
מבנים הדרושים לאחזקת הגן ולטיפולו, כגון מחסן כלים, חממות וכדומה.
הקמת אנטנות תקשורת באישור הועדה.

6. שטח עתיקות:
שטח זה מיועד לאתר ארכיאולוגי. לא ייעשו בו כל עבודות תשתית או הכשרה בלא אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה. חפירות הצלה יבוצעו במימון היזם ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה. אזורי העתיקות יגודרו לפני תחילת עבודות התשתית. במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

7. דרך משולבת:
ישמש למעבר משולב להולכי רגל ורכב למעברי קווי תשתית, גינון ונטיעות.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:
לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. תכנית בינוי:
 - א. מהנדס הוועדה יהיה רשאי להורות על הכנת תכנית בינוי ו/או תוכנית פיתוח בתחום התכנית, בטרם הוצאת היתרי בניה ע"י הוועדה.
 - ב. תכנית בינוי ותוכניות פיתוח הנלוות לה והמהוות לחלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הוועדה ללא צורך בהפקדה.
 - ג. תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תוכנית זו.
 - ד. תכנית בינוי תתבסס על התכנית המפורטת ותכלול: העמדת בניינים, שירותים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל בניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הוועדה.
 - ה. לתכנית הבינוי יצורפו פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. תוכנית הבינוי תהווה גם תכנית חלוקה למגרשים.
 - ו. חל איסור לתכנן ולבצע תקרות בטון מזויין עם חללים סגורים או חללים ממולאים בחומר סופג מים ובכלל זה גם תקרות כדוגמת תקרות בשיטת "פל-קלי".
3. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת:
 - א. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - (1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואלה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
 - (2) ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכן תוכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
 - (3) יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - (4) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה. בתוכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה.
 - (5) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הוועדה.
 - ב. תכנית לצורכי רישום:
 - (1) סימון המדידה של תוכניות לצורכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
 - (2) רחבי הדרכים יכולים להירשם בסטייה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
 - (3) רוחב קווי הבניין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנחות הדרך שבתוכניות לצורכי רישום.
4. היתרי בניה:
 - א. כל בקשה להתיר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:
 1. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250; הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום 50 ס"מ, עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות מגרש.
 2. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1000.
 3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תוכנית מדידה שבסעיף (1) בקנ"מ 1:250.

4. תכנית הקומות, תוכנית הגג כוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקני"מ 1:100.
 5. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, על רקע תוכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים.
 6. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות.
 7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף – ענף מיגון.
 8. סף לתוכניות יימסר קובץ ממוחשב של כל הפריטים הנ"ל, לרבות טופס בקשה להיתר.
- ב. האישורים הדרושים למתן היתר:
1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש או בעל הקרקע, על גבי התוכנית המוגשת.
 2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבניין בתוך תחום קווי הבניין במגרש, בהתאם לתכנית המאושרת.
 3. אישור פיקוד העורף לממ"ד.
 4. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
 5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
- ג. ערבות על נזקים:
- היתר בניה יינתן לאחר הפקדת פיקדון ע"י המבקש בידי הועדה והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה. כמו כן להחזיר שטח ציבורי שנעשה בו שימוש לצורך הבניה למצבו הקודם. גובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה והיה וערך הנזק ייעלה על סכום הפיקדון. על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.
- מימוש השימוש בכספי הפיקדון יהיה לפי החלטת הועדה בלבד.
5. תעודת גמר:
חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה שהמבנה נבנה על פי תנאי התוכנית המפורטת ועל פי תנאי ההיתר ותעודת גמר תומצא לאחר מילוי כל התנאים עפ"י חוק.
 6. סמכויות מיוחדות:
 1. מניעת מטרד:
הועדה תהיה מוסמכת להתנות תנאים לכל היתר בניה או בהיתר לשימוש קרקע או בניין שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה, אוורור לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, יתושים זבובים, מזיקים, פסולת מלאכה או חרושת או כל מטרד אחר, העלול להיגרם לסביבה בגלל אותה עבודה, פעילות או שימוש.
 2. שיקול דעת:
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:
יהיה חייב לנקוט אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעובדים בביצוע העבודה לרבות התקנת תאורה, פיגומים, מחיצות, קרשים ושלטי אזהרה.
 7. חניה:
החנייה לרבות החניה במגרשים למבני ציבור ומגרש למסחר תהיה במסגרת המגרש עפ"י תקן החנייה ועפ"י הוראות מפע"ת.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח:

- א. היתרי בניה יינתנו רק עם תוכנית הבינוי תלויה בתוכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- ב. קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מ'.
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'.
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- ג. שבילי גישה יהיו בגימור כדלהלן: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון מסורק.
- ד. מדרגות לשביל גישה יהיו מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות יהיו משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה.
גובה הגדר מפני הקרקע לא יעלה על 1.1 מ'.

- ו. שער כניסה יהיה מחומר הגדר או מחומר מתואם איתו.
- ז. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.
- ח. חל איסור שימוש בקירות תומכים בקרקע משורינת עם עוגנים פלסטיים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

- א. בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי בתכנית הבינוי למכלים הנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לגזום עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כמפורט לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

ג. שימור הנוף:

- א. הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
 - (1) מסירת הוראות מתאימות וכל מידע הדרוש למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - (2) מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהיה בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימוש וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש ופגיעה.
 - (3) סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגר

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הוועדה להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול, אספקת מים:

1. **כללי:**
אספקת המים, הביוב, הטיפול והסילוק של האשפה בשטחים שבתחום תכנית זו וכן ניקוזם ותיעולם של השטחים, ייעשו לשביעות רצונה של הועדה ורשויות הבריאות המוסמכות.
2. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:**
הועדה רשאית לחייב את המבצעים או בעלי הקרקע להקצות הקרקע הדרושה למערכת המים, ביוב וניקוז מים ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
3. **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.
4. **ביוב:**
כל בניין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. לא תותר התחברות מרזב או צנרת מי גשמים למערכת הביוב.
5. **חיוב מעבר מי הגשמים וביוב:**
הועדה תהיה רשאית לחייב כל בעל מגרש להימנע 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 לרשת הביוב דרך שטחים או דרכים ציבוריים.
6. **מים:**
הועדה תאשר פיתוח לאספקת מים מותאמת עם התכניות הכלליות של התשתית ההנדסית של הישוב.
7. **תיאום:**
בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הציבוריות העוסקות בנושאים אלה.
8. **תשתיות חשמל ותקשורת:**
תשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים או במבנה מגודר ומתאים.
9. **זכות מעבר:**
לוועדה ו/או מי מטעמה רשות מעבר בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך ביצוע עבודות הנחת תשתיות בתחום המגרש.

פרק ח' - שונות:

1. **הסרת מבנים ופיתוח:**
הועדה רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים, ההריסה תבוצע על ידי בעלי המבנה ועל חשבונם.
2. **מתקנים על הגגות:**
הועדה רשאית לקבוע, לאשר או לאסור צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן לרדיו, טלוויזיה, מים, או כל מתקן אחר שיותקן על הגג.
3. **דודי שמש וקולטים:**
א. בגגות רעפים יוצבו הקולטים על הגג. דוד המים החמים ימוקם בחלל הגג.
ב. בגגות שטוחים תותר הצבתם של קולטים לדודי שמש בתנאי שישולבו בצורה שתניח את דעת הועדה.
4. **אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:**
המרחקים המינימליים של מבנה מקווי חשמל הם בהתאם לטבלת המרחקים המפורטת להלן:

מתח נמוך	0.4/0.23 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11 מטר
מתח עלי	400 ק"ו	21 מטר
5. **פיקוח על הבניה:**
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
6. **מקלטים:**
יוקמו מקלטים או מרחבים מוגנים בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
7. **מתקני גריסה:**
לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

פרק ט' - מרכיבי בטחון:

1. הגורם המיישב מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת / נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר לפי סיווג הישוב.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככות רכב לאמבולנס, כבאית וגדור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י הפקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם הפקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

חתימותתאריך

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התוכנית

חתימת היזם

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

תאריךתפקידחתימה

הפקדה

מתן תוקף

ש.י.א. ראשונים
ניהול פרויקטים בע"מ

פרו-ש.י.א. הנדסה,
בניה ותשתית בע"מ

יהודה כהן
ראש המועצה המקומית
אלקנה

מחלקת מינהל אלקנה
מס' רשיון 22859

והמנהל האזרחי לאזור מ.א.ה. וסומרון
 מועצת התכנון העליונה
الهيئة العليا للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כבישים ובמיוחד
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב 5772
 أمر بشأن تخطيط المدن - التي رالتة
 (تخطيط المدن) (رقم 418) 1402-5772

נכח
 מרחב תכנון מקומי **אשקד**
 מתאריך **195/02** מ"ד
 תכנית **195/02**

ועדת המשנה ל
6.8.03 בתאריך **4/8/03**
 בישיבה מס' **4/8/03**
 ביום **4/8/03**
 הוחלט להעביר את התכנית הנזכרת ליועץ
 מרחב ל...

מנהל
 מנהל
 מנהל