

708508

101



מתן תוקף

המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי - אלקנה

תכנית מתאר מפורטת מספר 125/13
שינוי לתוכנית מפורטת מספר 126/1
ולתוכנית מתאר אזורית 15-S
אלקנה

בעל הקרקע:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
יזם התוכנית:	המועצה המקומית אלקנה
מגיש התוכנית:	הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלקנה
עורך התוכנית:	דוד נופר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' נחלת יצחק 32, תל - אביב טלפון: 03 - 6918585

תאריך עדכון אחרון: 02/02/1999

והבנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
للمجلس الأعلى للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1972
لأرض على قاعه تخطيط المدن والقرى والبلدات
للسكان (151) 1972-1971

נסח
מרחב תכנון מקומי
מס' 125/13
תכנית
ועדת המשנה ל
ביטחון מס' 4/99 בתאריך 24.2.99
החליטה לתת תוקף לתוכנית הנזכרת לעיל
مجلس التخطيط الأعلى
מנהל התכנון
המרכז לתכנון ובניה
مجلس التخطيط الأعلى
مجلس التخطيط الأعلى



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

2

תוכן העניינים

עמ'

- פרק א' - התכנית 3
- פרק ב' - פרושים, מונחים, הגדרות 4
- פרק ג' - חלוקת השמחים הכלולים בגוף התכנית 6
- פרק ד' - רשימת התכלית, שימושים והגבלות בניה 7
- פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית 14
- פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקידוח גבול 17
- פרק ז' - תשתיות, ניקח ותיעול, אספקת מים 19
- פרק ח' - שונות 21
- פרק ט' - מרכיבי בסחון 22
- חתימות 23



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

3

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תוכנית זו תיקרא: תוכנית מתאר מפורטת מס' 125/13 (להלן: "התוכנית") לשכונה הצפונית באלקנה, שינוי לתוכנית מפורטת מספק 126/1 ולתוכנית מתאר אזורית S-15.
2. המקום: אדמות כפר מאסחה, חלק מגוש 3, חלקות: אל וואג'ה אש, אל וסדאת, קואורדינטות: 154240 - 153580, 169740 - 168520.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשרים בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. התוכנית כוללת 23 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית")
ב. גיליון אחד של תשרים בקנ"מ 1:1250 (להלן: תשרים").
5. שטח התכנית: 251.53 דונם.
6. יחמי התכנית: המועצה המקומית - אלקנה.
7. עורך התכנית: נופר אדריכלים בע"מ - אדריכלים ומתכנני ערים רח' נחלת יצחק 32ב', תל-אביב 67448 טל: 03-6918585
8. מבצעי התכנית: המועצה המקומית אלקנה.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנכוש ביר"ש.
10. מסרת התכנית: א. שינוי ייעוד השטח מאזור חקלאי למגורים.
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.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

4

פרק ב' - פירושים, מונחים, הגדרות

1. התכנית:
תכנית מתאר מפורטת מס' 125/13 לאלקנה כולל תשריטים ותקנון.
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 יבנו 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 2.2 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.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

טלפונים: מוכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

5

10. גובה מרבי לבנייה:

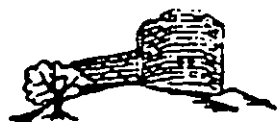
הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג דעפים יימדד הגובה מנקודות על הרכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

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. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מהפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנוסח: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

6

פרק ג' - חלוקת השמחים הכלולים בגוף התוכנית

אזור	צבע בתשרים	שטח במ"ר	באחחים
1. אזור מגורים א'	כתום	31.94	12.70
2. שטח למבני ציבור	חום	4.99	1.98
3. אזור מסחרי	אפור	1.15	0.46
4. שטח לתכנון בעתיד	קווקו צהוב	149.61	59.47
5. שטח ציבורי פתוח	ירוק	12.04	4.79
6. בית קברות קיים	צהוב משובץ ירוק	2.73	1.09
7. דרך מוצעת	אדום	40.78	16.21
8. דרך קיימת	חום בהיר	6.66	2.65
9. דרך משולבת	ירוק ואדום באלכסון	0.35	0.14
10. דרך לביטול	קווקו אדום	—	—
11. שטח עתיקות	ירוק עם קו שחור מקוטע	1.28	0.51
סה"כ שטח		251.53	100.00



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

7

פרק ד' - רשימת התכלית, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים א':

- א. שטח זה נועד לבניית בתים בודדים על מגרשי בניה שגודלם 350-450 מ"ר לכל יחידת דיור.
- ב. על כל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד בשטח מרבי של 220 מ"ר.
- ג. שטח תכסית מרבי - 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	4	5	3	10.1 מ' *	11 מ' *
629 - 636	3	4	5	2	7.1 מ'	8 מ'
691	3	2	5	2	7.1 מ'	8 מ'
646 – 652 657 - 674	3	4	4		7.1 מ'	8 מ'
655 - 656	3	3	5		7.1 מ'	8 מ'
675 - 686	3	4	4		7.1 מ'	8 מ'
687 – 690	3	5	5		7.1 מ'	8 מ'

* גובה גג מגרשים 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 0.00 מ' חאת בהסכמת שני בעלי המגרשים. במקרה זה יגדלו קווי הבניין הצדיים הנותרים ב - 50%.
2. חזיתות יחידות הדיור במבנה דו משפחתי תהינה אחידות ועשויות מאותם החומרים. קווי סף חלונות עליונים ותחתונים יהיו אחידים. קו הרכס וקו המעקה יהיו אחידים זהים.
3. בקשה להיתר בניה תוגש בו-זמנית. הבתים הדו-משפחתיים יבנו בו-זמנית.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

טלפונים: מזכירות 03-9362333 * לשכה 03-9363843 * מחלקת הנדסה: 03-9362088 * המחלקה לחינוך: 03-9362335 * גזברות: 03-9362334 * פקס: 03-9363103

8

1. בכל האמור לעיל ולגבי במגרשים הפינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקידמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדים.
2. מפלס או מפלסי קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם להנחת דעתה של הועדה לגובה הקרקע הסבבית באותו מקום בנקודה הגבוהה ביותר הגובלת בה.
- ת. עליית גג:
עליית גג, שגובהה מעל 1.80 מ' תחושב בשטח הבניה המרבי.
- ס. יציאה לגג שטוח
בגג שטוח תותר תוספת מבנה בגובה 2.5 מ' שישמש למסרת 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 סבבית בכל נקודה במגרש בתחתית המרפסת.
 3. החלל שנוצר בין תחתית המרפסת לקרקע סבבית - יבנה, ייאסם ויטופל בסיח חוץ.
 4. יציקת רצפה תלויה למשטח מרפסת חיצוני תאושר רק על גבי מילוי או קרקע סבבית.
 5. לא תאושר חריגה מקווי הבניין של חלקים קונסטרוקטיביים של הבניין. (למעט דרך כניסה לבית).
- יב. חניה:
 1. בבניה צמודת קרקע יהיו 2 חניות לכל יחידה, כאשר חניה אחת בתוך המגרש וחניה נוספת על פני הדרך.
 - ב. במגרשים 634 - 601, 694 - 691, קו בנין קדמי לחניה יהיה 1 מ' מגבול המגרש.
 2. המידות המינימליות עבור חניה בודדת הנם 2.5 מ' רוחב ו- 5 מ' אורך.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

בס"ד

*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *נוכחות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

9

יג'. מוסך:

רשאי אדם לבנות מוסך בתחום הבית, בחזית הקדמית בצד גבול המגרש הצדי. גובהו הפנימי של המוסך לא יעלה על 2.2 מ'. 25 מ"ר משטח המוסך לא ייכלל בחישובי שטחים לצורכי אגרת בניה וארנונה.

מוסך מחוץ לקו בניין יהיה צמוד לגבול המגרש בצד הרחוב, ולגבול המגרש הצדי. גובהו החיצוני לא יעלה על 3.2 מ' וגובהו הפנימי 2.2 מ'.

במגרשים 634 – 601, 694 – 691, קו בנין קדמי למוסך יהיה 1 מ' מגבול המגרש.

יד'. מחסן:

לא יאושר יותר ממחסן אחד לכל בניין.

א. מחסן בחלק המבנה בתוך תחום קו הבניין: גודל מחסן יהיה עד 10 מ"ר וגובה לא יעלה על 2.0 מ'. המחסן יהווה חלק מהמבנה (לא יחושב בשטח הבניה המרבי).

ב. מחסן מתחת לחניות: גודל מחסן יהיה עד 25 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.0 מ'. 10 מ"ר משטח המחסן לא יחושבו בשטח הבניה המרבי.

סו'. פתי אשפה:

1. בתוכנית 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.

2. ממדי מסתור פח האשפה יהיה ע"פ החלטת הוועדה.

סז'. גינן מגרשים ריקים:

המועצה המקומית אלקנה תהיה רשאית לגנן כל מגרש המיועד למגורים עד שיחתם חחה חכירה בין המנהל האזרחי למשתכן.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

10

גמר חיצוני לקירות:

י"ז

1. במבנה בלוקים יהיה הסיח 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 הסבעי של האבן.
4. קירות בציפוי שיש בגוון בהיר.
5. לא יוקם בית עץ, אלא אם כן אושרו סיבו וסוגו מראש על ידי הועדה.

פרגולות:

יח'

- א. בניית פרגולה מבטון ומבלוקים - טעונה אישור בהליך רגיל של בקשה להיתר.
- ב. על אף האמור בסעיף א' בניית פרגולה אחרת טעונה אישור בדרך של בקשה מצומצמת. קרי, הבקשה תכלול פירוט ממדי הפרגולה, צורתה, מיקומה וסוג החומרים.
- ג. שטח מתחת לפרגולה מקורה יחושב בשטח בניה המרבי כולל חישובי אגרת בניה וארנונה וחייב להבנות בתחום קווי הבניין.
- ד. גג הפרגולה לא יעלה על גובה הבית.

משטחים מחוץ לקו בניין:

יט'

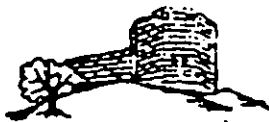
כל המשטחים המרופדים, אשר יהיו מחוץ לקו בניין, יהיו ריצוף על גבי מילוי, כחלק מפיתוח, וגובהם לא יעלה על 1.2 מ' מעל גובה קרקע סבעית בכל הנקודות בתחום המפלס הנדון. משטח מרוצף ע"ג חניה - לשיקול דעת הועדה.

גדרות:

כ'

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 1.0 מ' מה-0.00± של מבנה השכן הגבוה. גדר בנויה בין שכנים תצופה באבן מקומית משני צידיה, אלא אם כן תושג הסכמה אחרת בין השכנים (מותנה באישור הועדה).

גובה המעקה על גג או מרפסת יהיה בגובה 1.1-1.5 מ'.
אנסנות סלויזיה: אין להתקין אנסנות חיצוניות.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333 * לשכה: 03-9363843 * מחלקת הנדסה: 03-9362088 * המחלקה לחינוך: 03-9362335 * גזברות: 03-9362334 * פקס: 03-9363103

11

כא'. שילוס:

בכל בית יותקן שילוס מואר שיכלול את שם הרחוב ומספר הבית על הקיר, קרוב לכניסה, גובה השילוס יהיה לפחות 2 מ'.

כב'. שער לחצר:

אין חובה להתקנת שער.

כג'. מתקן לייבוש כביסה:

ימוקם ויוסתר לשביעות רצון הועדה, לא ימוקם בחזית הבניין.

כד'. מיכל דלק לחימום בית:

המכל יותקן בצורה נאה ובטיחותית ויהיה סמון באדמה, או מוסתר בהתאם לדרישות המהנדס.

2. שטח למבני ציבור:

א. שטח של מגרש מיועד למסרה בעלת אופי ציבורי או מסחרי 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. מגרש חניה

ב. באזור זה מותר לבנות עד 3 קומות.
אחוזי בניה מדביים יהיו 100% משטח המגרש.
תכנית 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 או לשביל להולכי רגל 5 מ'
קווי בניין בחזית הצדדית 4 מ'
קווי בניין בחזית האחורית 3 מ'

ד. אישור מכבי אש וסידורים לנכים:

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



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

12

ה. גמר חיצוני לקירות:

1. במבנה בלוקים יהיה הסיח 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.

3. אזור מסחרי:

- א. אזור זה מיועד למסרה מסחרית כגון: חנויות, מרכז מסחרי וכד'.
- ב. באזור זה מותר לבנות עד 3 קומות. אחוזי בניה מרביים יהיו 100% משטח המגרש. תכנית 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 המשיק לשדרה או לשביל להולכי רגל ... 5 מ'
קווי בניין בחזית הצדדית 4 מ'
קווי בניין בחזית האחורית 3 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 הסיח 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.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנוסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזירות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

13

4. דרכים:

שטח הדרכים יכלול: מיטעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות ומפרצי חניה. תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שירותים ציבוריים: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, אספקת מים ותאורת רחוב. תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נסיעת 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.

5. בית קברות קיים:

שטח זה מיועד לשימוש כבית קברות בלבד ולא ניתן לגרוע משטח זה לתכלית אחרת.

6. שטח ציבורי פתוח:

א. שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון ולפיתוח לשימוש ולרווחתו של הציבור.

ב. שימושים מותרים בשטח זה:

עבודות פיתוח המיועדות לגינון ולהתקנתו של השטח לשימוש הציבורי 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 10% משטח המגרש, כגון: בריכות מים, מבנים לסרנספורמסורים, מתקני ביוב וכדומה. מבנים הדרושים לאחזקת הגן ולטיפולו, כגון מחסן כלים, חממות וכדומה. הקמת אנטנות תקשורת באישור הועדה.

7. שטח לתכנון בעתיד:

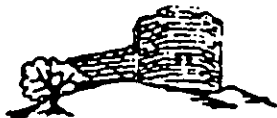
שטח זה מיועד למגורים, לבניית בתים בצפיפות, עד 5 יחידות דיור לדונם נמו, בבתים טוריים ו/או מדורגים ו/או בודדים ו/או דו-משפחתיים. לשטח זה תוכן תוכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י ועדת משנה להתיישבות של מ.ת.ע..

7. שטח עתיקות:

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

9. דרך משולבת:

ישמש למעבר משולב להולכי רגל ורכב למעברי קווי תשתית, גינון ונסיעות.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

14

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשרים 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 תוכנית בינוי ו/או תוכנית פיתוח בתחום התוכנית, בסדרם הוצאת היתרי בניה ע"י הוועדה.
- ב. תוכנית בינוי ותוכניות פיתוח הנלוות לה והמהוות לחלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הוועדה ללא צורך בהפקדה.
- ג. תוכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תוכנית זו או על תוכנית מפורטת ומאושרת כחוק.
- ד. תוכנית בינוי תתבסס על התוכנית המפורטת ותכלול: העמדת בניינים, שידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל בנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקח, 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. לתוכנית הבינוי יצורפו פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. תוכנית הבינוי תהווה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

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 ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח משוער לביצוע.
 - (2) ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכן תוכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
 - (3) יקבעו תנאים ויובסחו הסידורים לביצוע ניקח הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב סלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - (4) ייקבעו התנאים ויובסחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הסביביים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
 - (5) בתוכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקח ויבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה.
 - (6) ייקבעו תנאים ויובסחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הוועדה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הודסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

15

ב. תוכנית 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 בתשרים.
- (3) רוחב קווי הבניין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתוכניות לצורכי רישום.

4. היתרי בניה:

א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התוכניות כדלהלן:

1. תוכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250; הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וסלפון, עמודי חשמל וסלפון, ביוב ומים, קווי רוס 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. תוכנית הקומות, תוכנית הגג כוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקנ"מ 1:100.
5. תוכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, על רקע תוכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים.
6. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות.
7. תוכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף - ענף מיגון.
8. בנוסף לתוכניות יימסר קובץ ממוחשב של כל הפריטים הנ"ל, לרבות סופס בקשה להיתר.

ב. האישורים הדרושים למתן היתר:

1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי הנסוּש או בעל הקרקע, על גבי התוכנית המוגשת.
2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבניין בתוך תחום קווי הבניין במגרש, בהתאם לתוכנית המאושרת.
3. אישור פיקוד העורף לממ"ד.
4. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

טלפונים: מוכירות 03-9362333 * לשכה 03-9363843 * מחלקת הנדסה: 03-9362088 * המחלקה לחינוך: 03-9362335 * גזברות: 03-9362334 * פקס: 03-9363103

16

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 המכנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה שהמכנה נבנה על פי תנאי התוכנית המפורטת ועל פי תנאי ההיתר.

6. סמכויות מיוחדות:

1. מניעת מסרד:

הועדה תהיה מוסמכת להתנות תנאים לכל היתר בניה או בהיתר לשימוש קרקע או בניין שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מסרד שמקורן בשאון, רעידה, אוורור לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, יתושים זבובים, מזיקים, פסולת מלאכה או חרושת או כל מסרד 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.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

17

פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח:

- א. היתרי בניה יינתנו רק עם תוכנית הבינוי תלויה בתוכנית פיתוח, גינן ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית פיתוח למגרש.
- ב. קירות תומכים – אבן סבעית 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 סבעית, 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 סבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה.
 - גובה הגדר מפני הקרקע לא יעלה על 1.1 מ'.
 - שער כניסה יהיה מחומר הגדר או מחומר מתואם איתו.
 - ז. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינן וצמחים.

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 בתוכנית 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 תשכוננו.
- ג. שימור הנוף:
 - הובטחו כל התנאים המובאים בסבלת שימושי קרקע חכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הסבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, זאת ע"י:
 - (1) מסירת הוראות מתאימות וכל מידע הדרוש למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - (2) מינוי מפקח באתר למסרה 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 הסבעית של חלק משטח המגרש.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

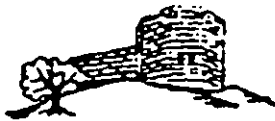
*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

18

נסיעות עצים ושמירתם:

4.

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



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

19

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, שיוכסח 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 חצאת 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 הנדוניים 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 ונותאים.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מוזכרות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הגדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

20

זכות מעבר:

9.

לועדה ו/או מי מטעמה רשות מעבר בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך ביצוע עבודות הנחת תשתיות בתחום המגרש.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מוכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

21

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 שיוותקן 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 לסבלת 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 עליון	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, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

22

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/ייתקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייתקבע ע"י הפקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדורשים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בז בזד 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 ופירוס מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים סכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

*טלפונים: מוכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

23

תאריך

חתימות

חתימת בעל הקרקע

המועצה המקומית אלקנה
ד.נ. אפרים 44814
טל. 03-9362333

חתימת עורך התוכנית

המועצה המקומית אלקנה
ד.נ. אפרים 44814
טל. 03-9362333

חתימת היזם

המועצה המקומית אלקנה
ד.נ. אפרים 44814
טל. 03-9362333

חתימת המגיש

הצהרת עורך התוכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בסבלאות השמחים והאזורים בתשרים זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השמחים ביחס לתשרים הנוכחי.

חתימה

תפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה