



700550
מחלקת המכשירים

נס"ד

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

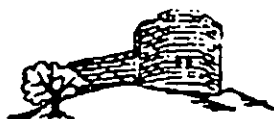
1

30 נובמבר, 1998
שכונות - 10870

אזור יהודה ושומרון מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי אלקנה
תכנית מפורטת מס' 125/11/1
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 125/11

פרק א' - התכנית

1. המקום: אדמות כפר מאסחה, גוש 3, חלק מחלקה וואג'ה אל ג'ארבי, קואורדינטות: 153180 - 152685, 168985 - 168680
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם ותחולת התכנית: תכנית מפורטת לשכונה המערבית לשנת 1989.
4. מסמכי התכנית: התשריט בק.מ. 1:1.250 וכן 22 דפי ההוראות הכתובות לתכנית זו, יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
5. שטח התכנית: כ - 90 דונמים.
6. יחסי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - אלקנה
7. עורך התכנית: מיכאל שמידט - מהנדס, מ.מ. אלקנה 44814, טל: 03-9362088, פקס: 03-9363103
8. מבצעי התכנית: המועצה המקומית אלקנה.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. מטרת התכנית:
 - א. שינוי תכנית בינוי באזור המערבי וביטול 4 מגרשים.
 - ב. קביעת יעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית בהתאם לאזורים והתכליות.
 - ג. חלוקת השטח למגרשים באזורים המיועדים למגורים שתשמש יסוד לחלוקה ע"י מודד מוסמך.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור ומבנים למשק ולמלאכה.



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

2

פרק ב' - פירושים, מונחים, הגדרות

1. כללי: כל מונח שלא הוגדר במסגרת הוראות אלה, יהיה פירושו על פי הגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 משנת 1966 וצו מספר 418 (יהודה ושומרון), תשל"א - 1971.
2. התכנית: תכנית מפורטת מס' 125/11/1 לאלקנה.
3. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה.
4. איזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס 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 מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
6. קו בניין: קו מקביל לגבול המגרש, הפונה אל הרחוב, או לגבולות המגרש האחרים אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו.
7. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
8. גובה בניין: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
9. חנייה: מקום מקורה או לא מקורה המיוחד לחניית כלי רכב.
10. מוסך: מבנה, בעל קירות וגג, המיועד לחניית כלי רכב.
11. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות (וכל הכלול במונח דרך).
12. קו שדה ושבילים להולכי רגל: קו המגדיר את גבולות צידי רצועות שטח המיועדות להליכה להולכי רגל בלבד.



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

תכנית המבוססת על תכנית תכנון מפורטת קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת בניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בניין לבניינים מוצעים לאורך או הצמודים אליהם, סימון ופירוט שטחי חניה, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוח, קווי חשמל, פנס רחוב, מתקנים לאשפה וכד'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות או כל ציוד רחוב אחר, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

13. תכנית בינוי:

מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

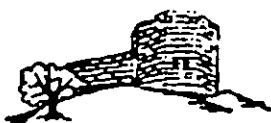
14. המהנדס:

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

15. בעל מגרש:

שטח פרטי פתוח.

16. רכוש משותף:



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

4

פרק ג' - סימונים בתשריט

איזור	צבע בתשריט	שטח בדונמים	באחחים
מגורים א'	כתום	36.824	40.93
שטח לבנייני ציבור	חום	5.952	6.62
שטח ציבורי פתוח	ירוק	24.017	26.70
שטח פרטי פתוח	ירוק עם מסגרת ירוקה כהה	0.507	0.56
שדרה ושבילים להולכי רגל	ירוק עם מסגרת אדומה	0.574	0.64
דרך מוצעת	אדום	21.162	23.52
דרך משולבת	פסים אלכסוניים באדום עם רקע ירוק	0.929	1.03
סה"כ		89.965	100.00%



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

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובנינים:
לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעילות בניה עפ"י:

א. תכנית חלוקה מדודה:

תוכן תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח על ידי מודד מוסמך בכל איזור ואיזור.

ב. תכנית מדידה:

לא תאושר כל תכנית מפורטת או תכנית בינוי בכל איזור שבתכנית זו, אלא אם תהיה מבוססת על תכנית המדידה של מודד מוסמך בק.מ. 1:250 בה יצוינו קווי גובה של כל 0.5 מ', גבולות חלקה או מגרש והעצמים הקיימים בהם, מעודכנת עד חצי שנה. כמו כן יוגש תרשים סביבה בק.מ. 1:2500

3. ישור ומלוי קרקע:

נקבעו התנאים והובטחו הסדורים לישור ולמלוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.

4. חניה:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים או לבניינים הגורמים לריכח רכב בסביבתם בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

5. תוכנית חלקית:

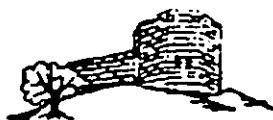
על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שישי בהם עניין ציבורי, הקמת בניינים לפי התכנית חלקית אף לפני אישור תוכנית המתאר הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

6. מניעת מסרד:

הועדה תהיה מוסמכת להתנות תנאים לכל היתר בניה או בהיתר לשימוש קרקע או בניין שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מסרד שמקורו בשאון, רעידה, אוורור לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, יתושים זבובים, מזיקים, פסולת מלאכה או חרושת או כל מסרד אחר, העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה, פעילות או שימוש.

7. שיקול דעת:

הועדה תהא רשאית לקבוע עקרונות, הגבלות וחובבים כלליים לגבי צורתם החיצונית של בניינים, השימוש בחומרים וכיוצא באלה חאת כדי לשמור על אופיו החזותי של הישוב.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

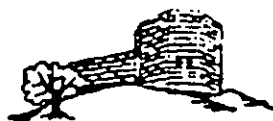
*טלפונים: מוכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

6

8. 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.

9. הועדה רשאית להתנות בהיתר הבניה תנאי לפיו בעל ההיתר יהיה חייב לנקוט אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעובדים בביצוע העבודה לדבות התקנת מנורות, פיגומים ומחיצות קרשים ושלטי אזהרה.

10. תנאי לחיבור המבנה לתשתיות (מייס, חשמל, תקשורת וכו') יהיה קבלת אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.



המועצה המקומית אלקנה

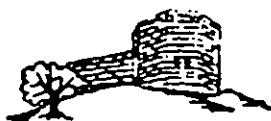
דאר נע אפרים 44814

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

7

פרק ה' - רשימת התכלית, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:
 - א. לגבי תכליות שלא החכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
 - ב. בכפוף לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
 - ג. המועצה המקומית אלקנה תהיה רשאית לגנון כל מגרש המיועד למגורים עד שיחתם חוזה חכירה בין בעל הקרקע למשתכן.
2. הוראות מיוחדות לאיזור מגורים א':
 - 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 ובניה תהיה רשאית להתיר בתוך תחומי הבית מגורי הורים שלהם תוקצה מערכת שירותים ומטבחון נפרדים חאת בתנאי שהגישה למגורי ההורים תהיה מתוך הבית
 - ג. שטח הבנין המקורה המקסימאלי יהיה בבנין בן קומה אחת 160 מ"ר ובבנין בן שתי קומות 240 מ"ר, ולא תותר בנוסף קומת מרתף.
 - ד. מפלס או מפלסי קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר להנחת דעתה של הועדה המיוחדת לתכנון ובניה לגובה הקרקע הטבעית באותו מקום בנקודה הגבוהה ביותר הגובלת בה. גובה המבנה ימדד בכל חלק של הבניין מהמפלס הממוצע של הקרקע הטבעית הגובלת בו ועד לקצה הכרכוב העליון בבניין עם גג שטוח, או הנקודה הגבוהה ביותר בגג בבניין עם גג רעפים. בניגוד לעיל במגרשים 502 עד 512 ומגרשים 540, 541, 542, 543, 546, 547, 550, 578, 579, גובה הבית ימדד בכל חלק של הבניין ממפלס 0.00 (רצפה תחתונה). גובה ה - 0.00 במגרשים הנ"ל יהיה שוה לגובה האבסולוטי של הכביש מול מרכז 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

8

ה. גובה הבניינים:

- גובה בניין בעל גג שטוח ללא מעקה
בנוי על הגג - 6.5 מ'.
גובה בניין בעל גג שטוח עם מעקה
בנוי על הגג - 7.0 מ'.
גובה בניין בעל גג רעפים - 8.0 מ'.
בגג שטוח תותר תוספת מבנה שישמש למטרת יציאה לגג
בלבד בגובה 2.5 מ'.

ו. קווי בניין:

- קו בניין לחזית ראשית (כיוון הכביש) - 5 מ'
קו בניין לחזית מישנית (אחורי) - 4 מ'
קו בניין לצדדים - 3 מ'
בבניינים דו משפחתיים בעלי קיר משותף יהיו קווי הבנין
הצדדיים - 5 מ'. אולם, לא יהיה בקיר המשותף פתח בין
שני הבניינים.

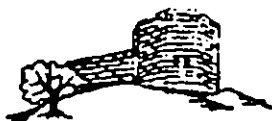
במגרשים המתוחמים בשני כבישים קווי הבנין יהיו
כדלקמן:

- קו בניין שגובל עם מגרש שכן - 3 מ'
שאר קווי הבניה - 4 מ'

הועדה רשאית במקרים מיוחדים, כשגודל המגרש או
צורתו יחייבו זאת, להקטין את קו הבנין בצד חצר
ראשית עד 4.5 מ'.

ז. מפלסי הבניין:

- מפלס או מפלסי קומת המגורים התחתונה של הבניין
יחושבו בהתאם למפלס המוצע של הקרקע הטבעית
הגובלת בו.
- במגרשים 512 - 505 מפלס 0.00 (רצפת קומה
תחתונה) יהיה ב - 3.00 מ' (פחות) ממפלס הכביש
בנקודה שבמרכז חזית המגרש.
- חלל המסד שיווצר מתחת לקומה התחתונה עד לפני
קרקע טבעית, יסגר בקירות בטון וימולא באדמה עד
1.5 מ' מהתקרה. ואולם, אם החלל נוצר ע"י חפירה,
הרי שיעשה מילוי באדמה עד התקרה.



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

9

ח. עליית גג:

א. עליית גג עם רצפת בטון שהגג עומד בקונסטרוקציה ללא אגדים, החלל שהינו מעל 1.80 מ' יחשב לשטח מגורים וכקומת מגורים (גם אם אין חלונות ומדרגות) ויחושב בשטח הבניה המירבי.

ב. עליית גג עם קורות עץ ותחתיהן רביץ מעל 1.80 מ' אשר לדעת הועדה ניתן להניח לוחות עץ על הרצפה - יחושב לשטח מגורים וכקומת מגורים ויחושב בשטח הבניה המירבי.

ג. פתחי איורור לגג 0.60/0.60 מ'.

ט. מרפסות:

א. אין לצאת מתחום קווי בנין למרפסת.

ב. מרפסת תותר עד לגובה של 1.20 מ' בין מפלס ריצוף המרפסת לגובה טבעי בכל נקודה במגרש בתחתית המרפסת.

ג. כל שטח החזיתות שבין תחתית המרפסת לקרקע טבעית יבנה, יאטס ויטופל בטיח חזק.

ד. יציקת רצפה תלויה למשטח מרפסת חיצוני: רק על גבי מילוי או קרקע טבעית. לא תאושר חריגה מקווי הבניין של חלקים קונסטרוקטיביים של הבניין.

י. חניה:

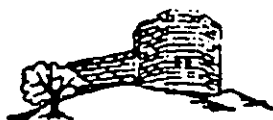
א. כל יחידת מגורים חייבת להבטיח שני מקומות חניה בתוך תחום מגרש, החניה תהיה צמודה לגבול המגרש בצד הרחוב ולגבול המגרש הצדדי.

ב. במקרים מיוחדים, כאשר הפרשי הגובה בין הכביש והמגרש אינם מאפשרים זאת, רשאית הועדה לאשר בנית חניה אחת בלבד.

ג. המידות המינימליות עבור חניה בודדת הינם 2.5 מ' רוחב ו- 5.0 מ' אורך.

ד. החניות תהיינה צמודות אחת לשניה ושטחן לא יעלה על 40 מ'.

ה. שטח החניה המקורה אינו נכלל בשטח המותר לבניה.



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

יא. מוסך:

צורתו וגובהו של המוסך יהיו על פי תכנית או תכניות אחידות המאושרות על ידי הועדה או על פי הוראותיה. שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'. המוסך יהיה צמוד לגבול המגרש בצד הרחוב ולגבול המגרש הצדדי. רשאי אדם לבנות מוסך בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר מתחת לבית ובנוסף תותר בניית חניה אחת נוספת בגבולות המגרש.

מוסך מחוץ לקו בנין יהיה צמוד לגבול המגרש בצד הרחוב ולגבול המגרש הצדדי. גובהו החיצוני של המוסך לא יעלה על 3.2 מ'. גובה הפנימי של המוסך יהיה 2.2 מ'.

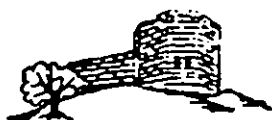
הערה: הועדה תאפשר אלטרנטיבה של חניה אחת בפנינת המגרש וחניה שניה במוסך.

יב. מחסנים:

א. במקרים מיוחדים, כאשר הפרשי הגובה בין הכביש למגרש יוצרים חלל, רשאית הועדה לאשר בניית מחסן מתחת לחניה. גודל המחסן יהיה עד 25 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.0 מ'. 10 מ"ר משטח המחסן לא יחושב בשטח הבניה המירבי.

ב. מחסן בחלק מהמבנה: המחסן יהווה חלק מהמבנה. גודל המחסן יהיה עד 10 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.90 מ'. שטח המחסן לא יחושב בשטח הבניה המירבי.

ג. סה"כ שטח המחסנים מתחת לחניה ובצמוד למבנה, לא יעלה על 25 מ"ר כאשר 10 מ"ר לא יחושבו בשטח הבניה המירבי, ושאר שטח המחסן יחושב כחלק מהשטח המותר לבניה.



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

11

יג. 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 מגרשים.
2. יהיה תיאום תכנוני ואדריכלי לשביעות רצון הועדה.
3. תינתן הסכמה בכתב משני בעלי המגרשים לתכנית המשותפת.
4. בין הבתים לא יתוכנן ולא יבוצע מעבר או פתח.

יד. מספר הקומות:

מספר הקומות המקסימאלי יהיה 2. עלית הגג תחשב כקומה במידה והגובה הפנימי שלה יהיה מעל 1.80 מ' ושטחה יחושב בשטח הבנייה המירבי.

טו. פח אשפה:

- א. בתכנית הפיתוח שתוגש לועדה לצורך קבלת היתר בניה יסומן מיקום מבנה פח האשפה ויצויין מאיזה חומר המבנה.
- ב. 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 ראשי.
- ג. פח האשפה יהיה בגודל 40 ליטר.

טז. גדרות:

אין חובה להקים גדרות. במידה ויוקמו גדרות תחולנה ההוראות כדלקמן:

- א. בצד הרחוב הגדר תהיה מאבן מקומית עד לגובה 1 מ' מעל מפלס הקרקע של המגרש.
- ב. בצד השביל הציבורי תהיה הגדר מאבן מקומית עד לגובה של 1 מ'.
- ג. גובה גדר בין שכנים עד 1.00 מ' מה-0.00± של המבנה של השכן הגבוה. גדר בנויה בין שכנים תצופה באבן מקומית משני צידיה, אלא אם כן תושג הסכמה אחרת בין השכנים (מותנה באישור הועדה).



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

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

12

2. גובה המעקה על גג או מרפסת לא יעלה על 1.20 מ'.
3. צבע הרעפים יהיה אדום או כתום.
4. אנשנות טלויזיה: אין להתקין אנשנות חיצוניות.
5. בתי עץ: לא יוקם בית עץ, אלא אם כן אושרו טיבו וסוגו מראש על ידי הוועדה.

יז. קירות:

- א. במבנה בלוקים יהיה הטיח שפריץ לסוגיו השונים. 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.
- ד. בכל בית יותקן שילוט מואר על הקיר, קרוב לכניסה, גובה השילוט יהיה לפחות 2 מ'. השילוט יכלול את שם הרחוב ומספר הבית.

יח. שער לחצר:

- א. אין חובה להתקנת שער.
- ב. באם יותקן שער, השער יהיה ממתכת או מעץ בגווני לבן, שחור או חום.

יט. מתקן ליבוש כביסה:

מתקן ליבוש כביסה יהיה ממוקם ומוסתר לשביעות רצון הוועדה.

כ. מיכל דלק לחימום בית:

המיכל יותקן בצורה נאה ובטיחותית ויהיה סגור באדמה.

כא. מחגן מפוצל:

לא תותר תליית או קביעת קומפרסור למחגן מפוצל בקיר החזית.



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

13

בכל מגרש ייבנה בנין אחד בעל אופי ציבורי כגון:

3. איזור לבנייני ציבור:

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

מותר לבנות עד 3 קומות. סה"כ אחוזי הבניה יהיו בקומה אחת 30%, בשתי קומות 50%, בשלוש קומות 75%, משטח המגרש.

גובה בניה מירבי הוא 12.0 מ'.

- קוי בניין בחזית קדמית או המשיקה לשדרה
או לשביל להולכי רגל
קוי בניין בחזית הצדדית
קוי בניין בחזית האחורית
- 4 - מ'
4 - מ'
5 - מ'

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

שטח הדרכים יכלול: מיסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות ומפוצי חניה.

4. דרכים:

תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שירותים ציבוריות: חשמל, טלפון, ניקת, ביוב, אספקת מים ותאורת רחוב.
תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים, אשר לא יהיו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשירותים הציבוריים הנזכרים לעיל.

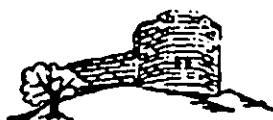
5. דרכים משולבות:

השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום על רקע ירוק, יהיו דרכים משולבות (דרכים הולנדיות). יכוסו באבנים משתלבות ולא יהיו בהם מדרכות. העברת שירותים ציבוריים תותר בהם, כמפורט בפרקים ז, ח.
בדרכים משולבות תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל.

6. שטח פרטי פתוח:

א. השטחים המסומנים בשטח פרטי פתוח, מיועדים לשמש כשביל גישה לרכב למגרשים הפנימיים (האחוריים) הגובלים בשביל הגישה והמשורתים על ידיו.
בשטחים אלה לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח המיועדות להכשירם כדרכי גישה.

ב. זכות השימוש על דרכי גישה אלה תהיה לבעלי המגרשים האחוריים (הפנימיים) הגובלים בשביל והמשורתים על ידיו.



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

ג. השביל הפרטי הפתוח ישמש ככניסה לכלי רכב לשניים או שלושה המגרשים האחוריים (הפנימיים).

ד. הגישה להולכי רגל למגרשים הקודמים תהיה ישירות מהכביש הראשי או מהשביל הציבורי. הועדה, במקרים חריגים, תוכל לאפשר גישה להולכי רגל למגרשים הקודמים דרך השטח הפרטי הפתוח.

ה. החלק ברכוש משותף :

שעורו של בעל המגרש ברכוש משותף הוא גודל שטחו של השטח הפרטי הפתוח המחולק למספר בעלי מגרשים.

ו. ביצוע השביל:

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.

ז. נשיאת הוצאות:

בעל המגרש חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה, לפיתוח ולניהולו של הרכוש המשותף, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

ח. הזכות לתבוע:

בעל המגרש זכאי לדרוש מבעלי מגרשים אחרים השותפים ברכוש לבצע כל תיקון ברכוש המשותף שאי בצונו עלול לגרום למפגע בטיחותי ברכוש המשותף. כל בעלי המגרשים ישאו בהוצאות הכרוכות בתיקונו של הרכוש המשותף, הכל בחלקים שווים.

ט. ישוב סכסוכים:

(1) סכסוך בין בעלי מגרשים בדבר זכויותיהם וחובותיהם לפי תקנון, יכריע בו בית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאה ראשונה.

(2) כל בעל מגרש זכאי להביא סכסוך להכרעה בית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאה ראשונה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

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

15

(3) לבית המשפט לעניינים מקומיים יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בבית משפט בישראל הדן בתביעה אזרחית.

(4) ההליכים בבית המשפט לעניינים מקומיים יתנהלו לפי סדרי הדין ודיני הראיות הנהוגים בבית משפט בישראל.

א. שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון ולפיתוח ולשימוש לרווחתו של הציבור.

7. שטח ציבורי פתוח:

ב. בשטח ציבורי פתוח תותר בניה כדלקמן:

1. עבודות פיתוח ובניה המיועדות לגינון ולהתקנתו של השטח לשימוש הציבור, כגון ספסלים, סככות צל וכד'.
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.
6. דרך היקפית ו/או ביטחונית.
7. לא תותר תנועת כלי רכב פרט לרכב חירום או הצלה.

שטחים אלו יועדו לתנועת הולכי רגל בלבד ותיאסר עליהם תנועת רכב כלשהו פרט לרכב חירום או הצלה. 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).

8. שבילים, רחבות ושדרות להולכי רגל:



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

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

16

פרק ו' - דרכים, נסיעות וקירות גבול:

1. איסור בניה ועבודות בדרכים ובשבילים:

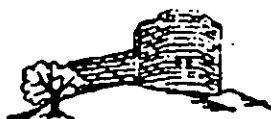
אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, שביל ושדרת הולכי רגל, כל בניין לעשות עליו כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, השביל, השדרה, אחזקתם ותיקונם באיזור ועדה. (כפוף לסעיף 4 בפרק ה').

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 להיות בו משום סיכון למשתמשים בהם.

3. נסיעות, עצים ושמירתם:

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



המועצה המקומית אלקנה

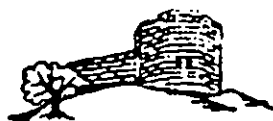
דאר נע אפרים 44814

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

17

פרק ז' - תשתית, ניקח, תיעול, אספקת מים וסילוק אשפה:

1. כללי:
אספקת המים, הביוב, הטיפול והסילוק של האשפה בשטחים שבתחום תכנית זו וכן ניקחם ותיעולם של השטחים, ייעשו לשביעות רצונה של הועדה ורשויות הבריאות המוסמכות.
2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקח, ביוב ותיעול:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים או בעלי הקרקע הדרושה למערכת המים, ביוב וניקח מים ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקח, הביוב והתיעול.
3. ניקח:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקח של אתר או אותה הקרקע עליה וגשת 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 מרוב או צנרת מי גשמים למערכת הביוב.
5. חיוב מעבר מי הגשמים וביוב:
הועדה תהיה רשאית לחייב כל בעל מגרש להמנע מביצוע כל עבודה או לאפשר ביצוע עבודות או אמצעים הדרושים לצורך ניקח מי גשמים או העברת קווי ביוב מהמגרש או המגרשים הגובלים חאת 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.



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

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 לשביעות רצונה תכנית לגינון ולפיתוח של המגרש הכוללת גבהי קרקע סופיים, נטיעות, גדרות תומכים, שבילי הליכה, מסתור כביסה ומתקן לפחי אשפה, מונה מים, מיכל דלק ובלוני גז, כולם או חלקם, כנדרש לדעתה באותו מגרש. מיכלי הדלק ובלוני הגז צריכים להיות ממוקמים במקום שיאושר ע"י הועדה עם מסתורים מתאימים להנחת דעתה של הועדה.
3. מתקנים על הגגות: הועדה רשאית לקבוע, לאשר או לאסור צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן לרדיו, טלוויזיה, מים, פרסומת או כל מתקן אחר שיותקן על הגג.
4. דודי שמש וקולטים: א. בגגות רעפים יוצבו הקולטים על הגג העליון ובמקביל במישור הגג לכיוון דרום. דוד המים החמים ימוקם בחלל הגג. ב. בגגות שטוחים תותר הצבתם של קולטים לדודי שמש בתנאי שישולבו בצורה שתניח את דעת הועדה. הקולטים והדוד יוסתרו במבנה משלושה צדדים. ג. המסתור יהיה באותו גוון, צורה וגימור של קירות הבית.
5. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם: על פי התקנות הקיימות באזור.
6. פיקוח על הבניה: הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
7. מקלטים: יוקמו מקלטים משותפים מעל או מתחת לפני הקרקע בהתאם לתכנית מקלט מאושרת ע"י הג"א, שתהווה נספח לתכנית. ואולם במקרים מיוחדים, רשאית הועדה להתיר בניית מקלט פרטי בבית מגורים.
8. בניינים שלא הושלמה הקמתם: יטופלו בהתאם להוראות הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה.
9. תשתיות מיים, ביוב וניקוז: תשתית המים, הביוב והניקוז יהיו תת קרקעיים.
10. תשתיות חשמל, טלפון וטלוויזיה: תשתיות החשמל, הטלפון והטלוויזיה יהיו תת קרקעיים.



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

19

11. זכות מעבר:

לועדה ו/או מי מטעמה רשות מעבר בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך ביצוע עבודות בתשתיות מים, ביוב, ניקה, חשמל, טלפון וטלוויזיה.

12. פרגולות:

- א. 1. תכנית הבינוי חייבת בהתאם לתקנון לכלול פרגולות.
2. כל מי שהקים או יקים פרגולה שלא נכללה בתכנית הבינוי, חייב להגיש תכנית מקוצרת ולקבל היתר.
3. מי שהקים פרגולה חייב להגיש תכנית תוך 60 יום מיום פרסום ההודעה.
4. כל שטח בניה מקורה, לרבות שטח מתחת לפרגולה מקורה, נחשב כשטח בניה על כל המשתמע מכך (אגרת בניה וארנונה).

ב. פרגולה הינה מערכת קורות שאינן מקורות והמבקש לאשר הקמת פרגולה, יצרף מכתב התחייבות לאי קירוי הפרגולה בעתיד.

ג. פרגולה על גג שטוח לשיקול דעת של הועדה.

ד. החומר ממנו תבנה הפרגולה יהיה מכל חומר, למעט בטון ובלוקים.

ה. מפלס הפרגולה לא יעלה על גובה הבית.

13. משטחים מחוץ לקו בניין:

כל המשטחים המרוצפים, אשר יהיו מחוץ לקו בניין, יהיו ריצוף על גבי מילוי. הודעה רשאית לשנות במקרים מיוחדים.

14. בריכות שחיה:

א. דרישה לתכנית קונסטרוקציה, חישוב סטטי והצהרת מהנדס לקירות הבריכה.

ב. הבריכה תמוקם רק במפלס הנמוך של הבית.

ג. תוגש תכנית אינסטלציה של הבריכה לאישור.

ד. יש להמציא אישור משרד הבריאות.

ה. שטח הבריכה יתוחם בקירות תומכים למניעת נפילה לשטח הבריכה מהמגרש הסמוך.

ו. בריכת שחיה, הנמצאת בתוך הבית, נחשבת כשטח בניה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

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

20

למגרשים מס' 589, 588, 587, 586, הסמוכים לכביש 505,
במידה ויהיה צורך בפתרונות אקוסטיים, הם יבוצעו ע"י בעלי
המגרשים ועל חשבונם.

15. טיפול אקוסטי:

שטח ציבורי פתוח וכן שבילים, רחבות ושדרות להולכי רגל,
יהיו בבעלות המועצה המקומית אלקנה.

16. חכירה לדורות:



המועצה המקומית אלקנה

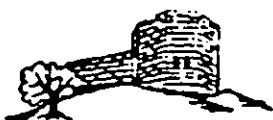
דאר נע אפרים 44814

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

21

פרק ט' - מרכיבי בטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככות רכב לאמבולנס, כבאית וגדור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הבטחון 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 הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"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 הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

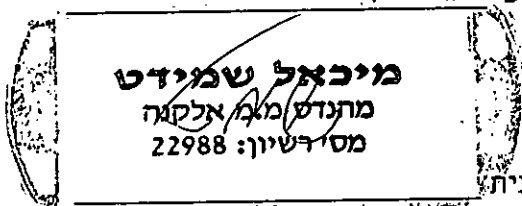
*טלפונים: מזכירות 03-9362333 *לשכה 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *פקס: 03-9363103

22

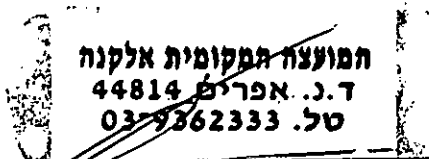
תאריך

3. חתימות

חתימת בעל הקרקע



חתימת עורך התכנית



חתימת היזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה

אלקנה

חתימת המגיש

יו"ר הועדה

תאריך

הצהרת עורך התכנית

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

חתימה

תפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

[illegible]