

[illegible]

שינוי למערכת הנחיות מס' 125/14

אלקנה
בית אבות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית: המועצה המקומית אלקנה

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכוח צו מס' 997

עורך התכנית: אדר' גבריאלה בר-סופר (מס' רישיון: 117838)

רח' משה לוי 39 נס-ציונה, מיקוד: 7420707

טל': 074-7042233, פקס: 074-7042233

צבא ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
בית - אל
טל': 02-9977398 פקס: 02-9977356

אישור סופי

31.10.14

תאריך:

תאריך עדכון אחרון: 26.10.2017

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3	1. פרק א' - התכנית
5	2. פרק ב' - הגדרות
7	3. פרק ג' - הוראות התכנית
16	4. פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית: מערכת הנחיות מס' 125/14/1 ביישוב אלקנה (בית אבות), המהווה שינוי למערכת הנחיות מס' 125/14.
2. המקום: יישוב אלקנה - מגרשים מס' 500 (אזור מגורים מיוחד) ו-601 (שביל להולכי רגל): קואורדינטות (נ.צ. רשת ישראלית): קווי אורך: 203595-203745 קווי רוחב: 668660-668775
גוש פיסקאלי מס' 3
חלק ממאוקע אל-ווג'ה אש-שמי
באדמות הכפר מסחה.
3. גבול התכנית: כמתוחסם בקו כחול בנספח הבינוי.
4. מסמכי התכנית:
 - א. 16 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
 - ב. נספח בינוי הערוך בקנ"מ 250:500/1: המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הנספח מנחה חלקית, כלומר מחייב למפורט מטה בלבד:
 1. קווי הבניין.
 2. מס' יחידות בית אבות.
 3. גובה המבנים.
 4. מבנים להריסה.
 - ג. נספח תנועה וחנייה מנחה בקנ"מ 500:1 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 9.189 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם התכנית: המועצה המקומית אלקנה.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכוח צו מס' 997.

9. עורד התכנית: אדר' גבריאלה בר-סופר (מס' רישיון: 117838)

רח' משה לוי 39 נס-ציונה, מיקוד: 7420707

טל': 054.2042016, פקס: 077.2007867

10. מטרות התכנית:

א. שינוי בהוראות הבנייה למגרש מס' 500 (אזור מגורים מיוחד) בתחום תכנית בתוקף

כדלקמן:

1. תוספת שימושים מותרים.
 2. קביעת מספר יחידות בית אבות.
 3. הגדלת השטח המותר לבנייה.
 4. הגדלת שטח התכסית המירבי המותר.
 5. הגדלת גובה הבנייה המירבי המותר.
 6. הגדלת מס' קומות המירבי המותר.
 7. שינוי סוג הגג וחומרי הגמר.
 8. קביעת הגדרות: "מפלס ה-0.00", "מצללה (פרגולה)" "מס' קומות מירבי", "מרפסות זיזיות", "קולונדה" ו-"עליית/חלל גג".
 9. שינוי הגדרות: "תכנית בינוי", "מפלס הכניסה הקובע של הבניין", "מרתף", "שטח מותר לבניה", "גובה מירבי לבנייה" ו-"מעקה גג".
 10. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- ב. תוספת שימוש מותר במגרש מס' 601 המיועד לשביל להולכי רגל.

11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 125/14.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של

תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** מערכת הנחיות מס' 125/14/1 ביישוב אלקנה (בית אבות) הכוללת נספח בינוי והוראות.
 2. **מערכת הנחיות:** מערכת כללים להוצאת היתרים בשטח תפוס, הכוללת תשריט והוראות בדבר תחירת שטחים ותנאי שימוש בקרקע ובבניינים בתוך כל שטח כאמור.
 3. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכוח צו מס' 997.
 4. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
 5. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
 6. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
 7. **הממונה:** הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים לפי צו מס' 997.
 8. **אזור:** שטח קרקע המסומן בנספח הבינוי בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
 9. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
 10. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:250 או 1:500 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, מפלסי ה-0.00, מפלסי פיתוח ומיקום חניה ותכלול שלביות ביצוע ופיתוח ובנוסף תכלול גם נספח נופי אשר יוכן על-ידי אדריכל/מתכנן נוף. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
 11. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
 12. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
 13. **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 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המותרים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו.
- באם ייבנו חניה מקורה ושירותי תפעול תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה בלבד באישור הוועדה.
- בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד. על אף

האמור, באישור הוועדה תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד.

14. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין, יוגדר כמפלס ה-0.00.

15. מפלס ה-0.00: הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

16. גובה מרבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני מפלס הכניסה הקובע של הבניין. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

17. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל עליית גג/חלל גג רעפים או מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ואינו כולל מרתף.

18. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט, מרתף ומצללות (פרגולות) כהגדרתם בתכנית זו, ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע.

20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

22. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו כחזיתות צדדיות.

23. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

24. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

25. מרפסות זיזיות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

26. קולונדה: חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת לבין הקיר הסמוך של הבניין.

27. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

28. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' - הוראות התכנית:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בנספח הבינוי לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 500):

הוראות ומגבלות הבנייה באזור מגורים מיוחד יהיו על-פי הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 125/14, למעט הסעיפים שלהלן:

2.1 שימושים מותרים:

- אזור זה יישמש להקמת בית אבות הכולל מוסדות המותאמים לאוכלוסייה המבוגרת לרבות כל השימושים הנלווים כדלקמן:
- א. 250 יחידות בית אבות.
 - ב. חדרי תעסוקה/משחקים/חוגים, אולם תרבות/אירועים/קולנוע.
 - ג. מועדון בריאות, ספא, חדר כושר, בריכת שחיה מקורה.
 - ד. בית-כנסת, שטחים לשימוש ציבורי לדיירי בית האבות.
 - ה. מחלקת דיור תומך, מחלקה רפואית/מחלקה סיעודית.
 - ו. חדרי אוכל, מטבחים, מזנון/קפיטריה.
 - ז. משרדי הנהלה/מזכירות, קבלה/מודיעין, מבואת כניסה/לובי.
 - ח. משק בית, חדרי שירות לעובדים, חצר משק, מחסנים, תחזוקה, מערכות/חללים טכניים.
 - ט. מצללות (פרגולות), סככות צל, ספסלים ופינות ישיבה, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל ורחבות, גינות, נטיעות, ערוגות, פיתוח נופי, בריכות מים ונוי.
 - י. דרכי גישה, חניות לא מקורות/חניות מקורות/חניונים תת-קרקעיים, שירותי תפעול/פריקה וטעינה.
 - יא. מתקנים הנדסיים למיניהם על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד לשימושי בית האבות.
 - יב. שימושים מסחריים לשירות בית האבות בלבד שיכלול שימושים כדוגמת, מינימרקט, מסעדות, בית-קפה, בית-מרקחת, בנק, סניף דואר, מספרה/קוסמטיקה וכדומה.

השימושים המסחריים הנ"ל ייבנו עם כניסה נפרדת מבחוץ או מבפנים מבנה בית האבות. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכול באישור הוועדה. השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

2.2 תכנית בינוי:

- א. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
- ב. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
- ג. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא הגשת תכנית מפורטת.
- ה. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, סוגי גגות, חומרי גמר ושלביות ביצוע - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

2.3 שטח מותר לבנייה:

- א. שטח הבנייה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 42,100 מ"ר, שטח זה ייבנה על-פי שלביות ביצוע כמפורט להלן בס"ק 2.12.ב'.
- מתוך הנ"ל שטח הבנייה המירבי המותר לחנייה מקורה/תת-קרקעית לא יעלה על 9,300 מ"ר, וכן עד 900 מ"ר לשימושים המסחריים כמפורט בס"ק 2.1.יב' דלעיל.
- ב. מרתף כמפורט להלן בס"ק 2.4.ג' לא יכלל בשטח הבנייה המותר.
- ג. שטח התכסית המירבי המותר יהיה בגבולות קווי הבניין המחייבים על-פי המסומן בנספח הבינוי.

2.4 מס' קומות מירבי:

- א. עד 13 קומות אשר מחולקות כדלקמן: עד 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ועד 5 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- ב. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג או עליית גג/חלל גג רעפים ואינו כולל קומת מרתף.
- ג. בנוסף לאמור בס"ק א' לעיל תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. בניית קומת המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין המחייבים כמסומן בנספח הבינוי. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד, ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש.
- ד. בחזית הפונה לדרך מספר 4, יהיה מס' קומות מירבי של 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. הקומה השביעית תבנה בנסיגה ביחס לקומה מתחתיה של כ-4 מ'.
- ה. חזית הדרום מערבית הפונה לדרך מס' 505 תדורג מקומה הרביעית לפחות ב- 50% מהחזית בדירוג של כ-4 מ' בכל קומה.

2.5 גובה מירבי לבנייה:

- הגובה המירבי לבנייה יחושב ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין והוא יהיה כדלקמן:
- א. עד 33.0 מ'.
ב. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.6 קווי בניין:

- קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
על אף האמור יותר כדלקמן:
- א. תותר בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
ב. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מסתורי כביסה וכדומה.
ג. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 1.5 מ' לתחום מרווח קווי בנין.
ד. תותר הבלטת גגון כניסה עד קו בנין 0.0 מ' בחזית המשיקה לדרך מס' 4 בלבד.
ה. תותר בניית קולונדות עד קו הבנין 0.0 מ' בחזית המשיקה לדרך מס' 4 בלבד.
ו. תותר בניית מעברים מקורים/גשרי כניסה עד קו בנין 0.0 מ' בחזית המשיקה לדרך מס' 4 בלבד.
ז. תותר בניית חנייה מקורה/חניונים תת-קרקעיים/חללים ומערכת טכניות מעבר לקווי הבנין המחייבים על-פי המסומן בנספח הבינוי מתחת למפלס ה-0.00 בלבד.

2.7 גימור חזיתות המבנים:

- א. אבן טבעית או מסותתת, יותר שילוב של חומרים כדוגמת טיח/בטון/זכוכית/חומרים מתכתיים/עץ. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

2.8 גגות המבנים:

- א. ניתן לבנות גג שטוח/רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה ו/או כל צורה אדריכלית אחרת באישור המהנדס.
ב. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי באישור המהנדס.

2.9 פרגולות:

- תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולות לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.

- ב. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

2.10 חניה והסדרי תנועה:

- א. מערכת הדרכים והחניות באזור יבוצעו בהתאם לנספח תנועה וחנייה המאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ב. תקן החנייה יהיה לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על השטח בזמן הוצאת היתרי הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהיינה בתוך תחום המגרש.

2.11 טבלת שינויים בהוראות הבנייה:

הוראות בנייה	מצב מאושר - 125/14	מצב מוצע - 125/14/1
מס' יחידות בית אבות	אין התייחסות	250
שטח בנייה מותר	120% משטח המגרש מתוכם 3,850 מ"ר לבית-אבות ו-4,973 מ"ר למבני ציבור במסגרת הדיור המוגן	42,100 מ"ר על-פי שלביות ביצוע כמפורט בסעיף מס' 2.12 בפרק ג' להוראות התכנית מתוך הנ"ל כ- 9,300 מ"ר לחנייה מקורה/תת-קרקעית, וכן עד 900 מ"ר לשימושים מסחריים בנוסף תותר בניית מרתף אשר לא ייכלל בשטח הבנייה המותר
שטח תכנית מירבי מותר	40% משטח המגרש	בגבולות קווי הבניין המחייבים על-פי המסומן בנספח הבינוי
מס' קומות מירבי מותר	3 קומות + קומת מרתף	13 קומות כדלקמן: 7 קומות מעל מפלס קומת הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת ל-0.00 בנוסף תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד
גובה בנייה מירבי מותר	עם גג שטוח - 12.0 מ' עם גג רעפים - 14.0 מ' הגובה ייחשב ממפלס הכניסה	עד 33.0 מ' הגובה ייחשב ממפלס קומת הכניסה הקובעת של הבניין
קווי בניין	קדמי - 5.0 מ' צדדי - 5.0 מ' צדדי - 3.0 מ' אחורי - 5.0 מ'	כמסומן בנספח הבינוי למעט חריגים כמפורט בס"ק 2.6 א'-2.6 ז' לפרק ג' להוראות התכנית
גגות	גג שטוח, יותר גג רעפים שיהיו בהיקף שלא יעלה על 30% משטח הגגות (שיפועים 40%-50%)	ניתן לבנות גג שטוח/רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה ו/או כל צורה אדריכלית אחרת באישור המהנדס
חומרי גמר	טיח, אבן נסורה, לבנים	אבן טבעית או מסותתת, יותר שילוב של

	וכל חומר אשר יאושר על-ידי הוועדה/מהנדס	חומרים כדוגמת טיח/בטון/זכוכית/חומרים מתכתיים/עץ. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס
מרתף	מותר, בגבולות קווי הבניין לא נכלל במניין הקומות נכלל בשטח המותר לבנייה	מותר, בגבולות קווי הבניין לחנייה מקורה ושירותי תפעול בלבד מותר עד גבול מגרש לא נכלל במניין הקומות לא נכלל בשטח המותר לבנייה
פרגולות	אין התייחסות	מותרת בניית פרגולות על-פי סעיף מס' 2.9 לפרק ג' בהוראות התכנית
חניות	אין התייחסות	כמפורט בסעיף מס' 2.10 בפרק ג' להוראות התכנית

תנאים להוצאת היתרי בנייה ואישורי אכלוס:

2.12

2.12.1 תנאים להוצאת היתרי בנייה ואישורי אכלוס יהיו על-פי תכנית מפורטת מאושרת

מס' 125/14, ובנוסף להם יחולו גם התנאים הבאים:

א. אישור **משרד הבריאות**.

ב. אישור **תכנית בינוי** (כמפורט בסעיפים מס' 10 בפרק ב' ו-2.2 בפרק ג' להוראות

התכנית) על-ידי הוועדה אשר תכלול שלביות ביצוע ופיתוח על בסיס המפורט

בסעיף זה.

שלביות ביצוע ופיתוח (על-פי המסומן בנספח הבינוי):

בשלב הראשון, ייבנה לכל הפחות כ-35,000 מ"ר עבור יחידות בית אבות, שטחים

ציבוריים לטובת בית האבות כפי שמופיע בסעיף מס' 2.1 בפרק ג' להוראות

התכנית, ושטחים טכניים.

בשלב הנוספים שייבנו, יוספו יחידות בית אבות ושטחים ציבוריים בהתאם

לשימושים המותרים ועד לסך הכולל של שטחי הבניה בהתאם למותר כאמור

בסעיף מס' 2.3 בפרק ג' להוראות התכנית.

התכנון כאמור יכלול גם חתימה של היזם על הצהרה המפרטת את שלביות ביצוע

הפרויקט לאורך זמן.

על אף האמור, ניתן לבנות את המתחם בשלביות ביצוע ופיתוח שונה ואף לא

בשלבים ובלבד של יחידות בית אבות שייבנו, יתוכננו שטחים ציבוריים, שטחים

טכניים ושירותים תומכים בהתאם ובמידה מספקת וזאת בכפוף לבדיקה

פרוגרמאית בעניין שתאושר על-ידי הוועדה.

ג. תנאי להוצאת היתרי בניה לבניה החדשה יהיה **הוצאת היתר לביצוע ההריסות**

על-פי המסומן בנספח הבינוי **וביצוע ההריסות בפועל**.

ד. **אישור המפקח על התעבורה באיו"ש** כמפורט בסעיף מס' 2.10 בפרק ג' להוראות

התכנית.

ה. טרם התחלת העבודות יש להעביר **למשרד קמ"ט חקלאות** בקשות לקבלת

רישיונות כריתה והעתקת עצים על-פי חוק.

ו. **תנאים לאכלוס יחידות בית אבות** במתחם יהיו הקמת דרך מס' 4 בפועל (על-פי

תכנית מפורטת מאושרת מס' 125/14), ובנוסף הקמת כניסה ראשית לכלי-רכב

למתחם בית האבות ממנה בלבד, והכל בהתאם לנספח תנועה וחניה המאושר

על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.

ז. **תנאי לביצוע הפיתוח והבנייה** הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

ח. **סידורים לנכים**: בכל המבנים בתחום התכנית יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים

על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

ט. **יועץ נגישות**: בעת תכנון מבנים בתחום התכנית יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם

הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע.

י. **רעידות אדמה**: על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים

בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד

רעידות אדמה. המהנדס האחראי על תכנון שלד המבנה יצהיר על

התאמת התכנון והחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

יא. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון נופי למניעת מטרדי רוח
לוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שלצד אלקנה ולאישור איגוד
ערים וקמ"ט איכות הסביבה

יב. איכות הסביבה :

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים :

1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
2. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
3. חיבור הבניין לרשת המים.
4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
6. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
8. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
9. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
10. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
11. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

12. עבודות עפר :

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- ב. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.

ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
ו. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

יב. תנאים של צבא ההגנה לישראל:

1. גובה הבנייה המירבי המותר כמפורט בסעיף מס' 2.5 בפרק ג' להוראות התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.
במידה ונדרש לחרוג מן הגובה המאושר לטובת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
2. בהיתר בנייה מכוח תכנית זו יוטמע כי יש להודיע לחיל האוויר על תחילת העבודות בתחום התכנית שבועיים מראש.
3. יש לקבל את אישור רשות התעופה האזרחית.
4. עמדת צה"ל הינה לפרק זמן של שנתיים ממועד הוצאתה. בתום התקופה זו יפקע תוקפה ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתו, אלא אם אושרה התכנית במהלך תקופה זו.
5. אין בעמדת צה"ל על תנאיה כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות לקידומו של אישור התכנית/מתן ההיתר ו/או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מערכת הביטחון אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.

יג. אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2.12.2 שלבים הדרושים למתן היתרי הבניה:

א. הוצאת היתרי בניה תתבצע בשלבים:

1. שלב א' - היתר לביצוע עבודות פיתוח כולל תימוך המגרש ליסודות הבניין.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:**
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
- התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

2.12 שונות:

א. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית ועל-פי תנאי היתר הבנייה.
ב. שמירה על הבריאות:
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ג. נטיעות עצים ושמירתם:
1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו שיחים הקיימים בשטח
2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו וכמפורט בס"ק 2.12.1.2' פרק ג' להוראות התכנית.

ד. גריסה וחציבה:
1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה איכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

ה. פסולת בנין:
לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
ו. מתקנים פוטו וולטאיים:

1. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
2. 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 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.
ז. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
ט. פיקוח על הבנייה:
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. שביל להולכי רגל (מגרש מס' 601):
הוראות ומגבלות הבנייה בשביל להולכי רגל יהיו על-פי הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 125/14.

בנוסף, בשטח זה כאמור לא תותר גישה לכלי-רכב, פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות וקולנועיות/אופניים. כמו כן יישמר שטח למעבר ציבורי.

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
באזור יהודה ושומרון

אסף מינצר
ראש המועצה המקומית
אלקנה

אדריכל אסף וולף
מחנך
מועצה מקומית אלקנה
מ.ר. 56085

חתימת יזם התכנית: המועצה המקומית אלקנה
מועצה מקומית אלקנה
03-9151205
ד.נ. אפרים 44814

30/10/2017

חתימת מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלקנה
במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכוח צו
מס' 997

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אלקנה

30/10/2017

חתימת עורך התכנית: אדר' גבריאלה בר-סופר (מס' רישיון 117838)
רח' משה לוי 39, נס-ציונה מיקוד: 7420707
טל: 054.2042016, פקס: 077.2007867

29.10.17

גבריאלה
סטורו לאדריכלות
מ.ר. 117838

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהירה בזאת כי הנתונים המפורטים בנספח הבינוי, זהים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לנספח הבינוי הנוכחי.

סטורו לאדריכלות
מ.ר. 117838

גבריאלה בר-סופר
שם ותפקיד

29.10.17
תאריך