

# מדינת ישראל

משרדי הממשלה

33-3

משרד עני וארון

אי קני

1.83 - 1.86

תיק מס' \_\_\_\_\_



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - אלקנה

מזהה פיוז: **גל-3/44993**

מזוזה כריט: 000z1ii

נתובת 2-120-5-18-6

10/04/2018

תאריך הדפסה

מחלקה עני וארון

33-3



154 156

**צאנז אא היינטיג פון סטאט  
אזורים ב' פון אא נפלא גמחים 154  
במת אלקנה**

**אזור יהודה ושומרון  
תשריט לתכנית מתאר כללית  
לאזור תכנון אלקנה**

ק.מ. 1:10 000

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנפוש ואחרים  
היוזם: משרד הבינוי והשיכון המינהל לבניה כפרית  
עורך התכנית: א. פטרן-אדריכל-רח' האוניברסיטה 50 ת"א  
שטח התכנית: 22.000 דונם

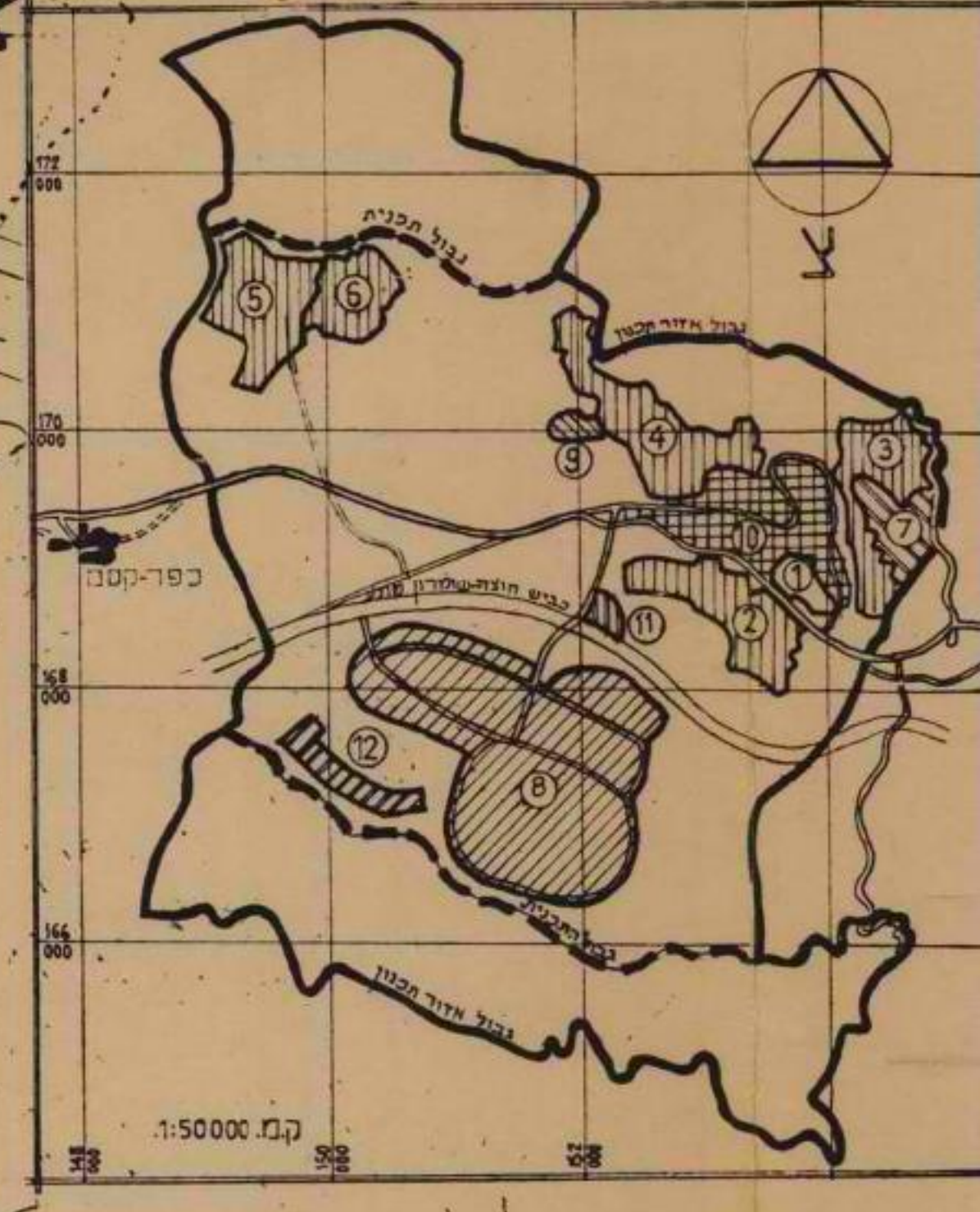
מקרא:

- גבול שטח התכנית
- גבול שטח אזור התכנון
- שטח ישוב קים
- שטח להרחבת ישוב קים
- שטח ישוב חדש (מתוכנן)
- שטח להרחבה או השלמת ישוב חדש (מתוכנן)
- שטח מיועד לישוב בעתיד
- שטח מיועד להרחבה או השלמת ישוב בעתיד
- שטח שיעודו יקבע בעתיד
- שטח למרכז עירוני
- שטח למרכז תעסוקה אזורי
- שטח צבורי פתוח
- שטח ליעור
- שטח חקלאי
- שטח מחצבה
- שטח מתקן לטיהור מי ביוב
- אתר ארכיאולוגי

- גבול שטח אמות המדינה
- גבול שטח אדמות פרשיות
- דרך ארצית קימת (כביש חוצה שומרון קים) בעתיד דרך עירונית
- דרך ארצית מוצעת (כביש חוצה שומרון מוצע)
- דרך עירונית ראשית
- דרך עירונית משנית
- אתר מאגר-מים אזורי

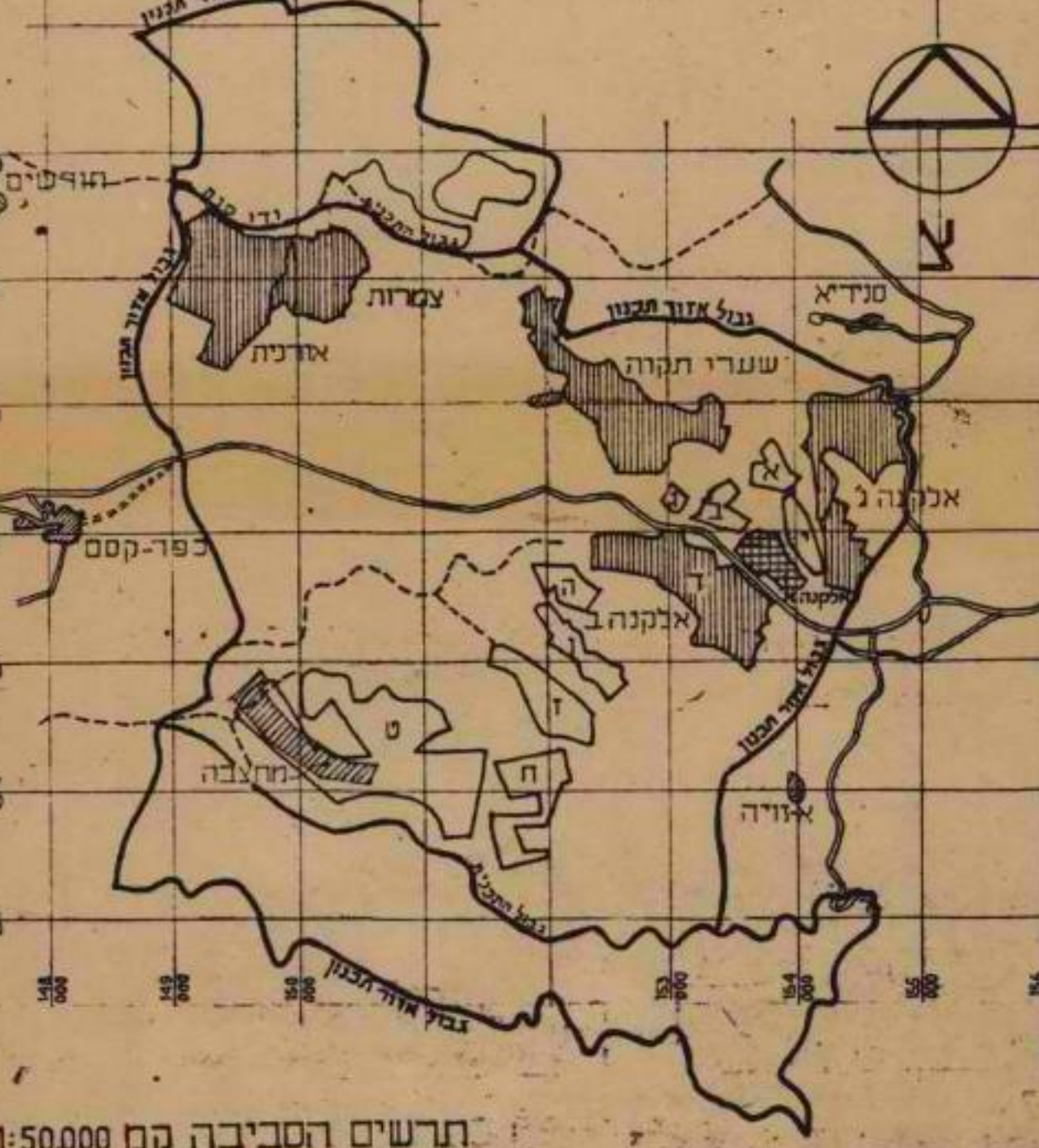
מס' שטח	ייעוד	שטח בד' %
1-9	מגורים (כולל שטחים להרחבת היישובים וישובים חדשים)	61400
10	מרכז עירוני (כולל שטחים לבניית תחנות בידור, ספורט ונופש)	1,3500
11	מרכז תעסוקה תעשיית שירות ידע	2500
	ציבורי פתוח כולל שטחים ליעור	2.7000
	יער שיקבע בעתיד	800
	מחצבה	3500
	חקלאי	98600
	רדנים (כולל שטחים חוקר-פיתוח קים ורדנים שאינם ראויים למוצע)	1.2700
		220000

בעל הקרקע היוזם עורך התכנית  
תכנית הוגשה כהצעה לאישור תאריך:

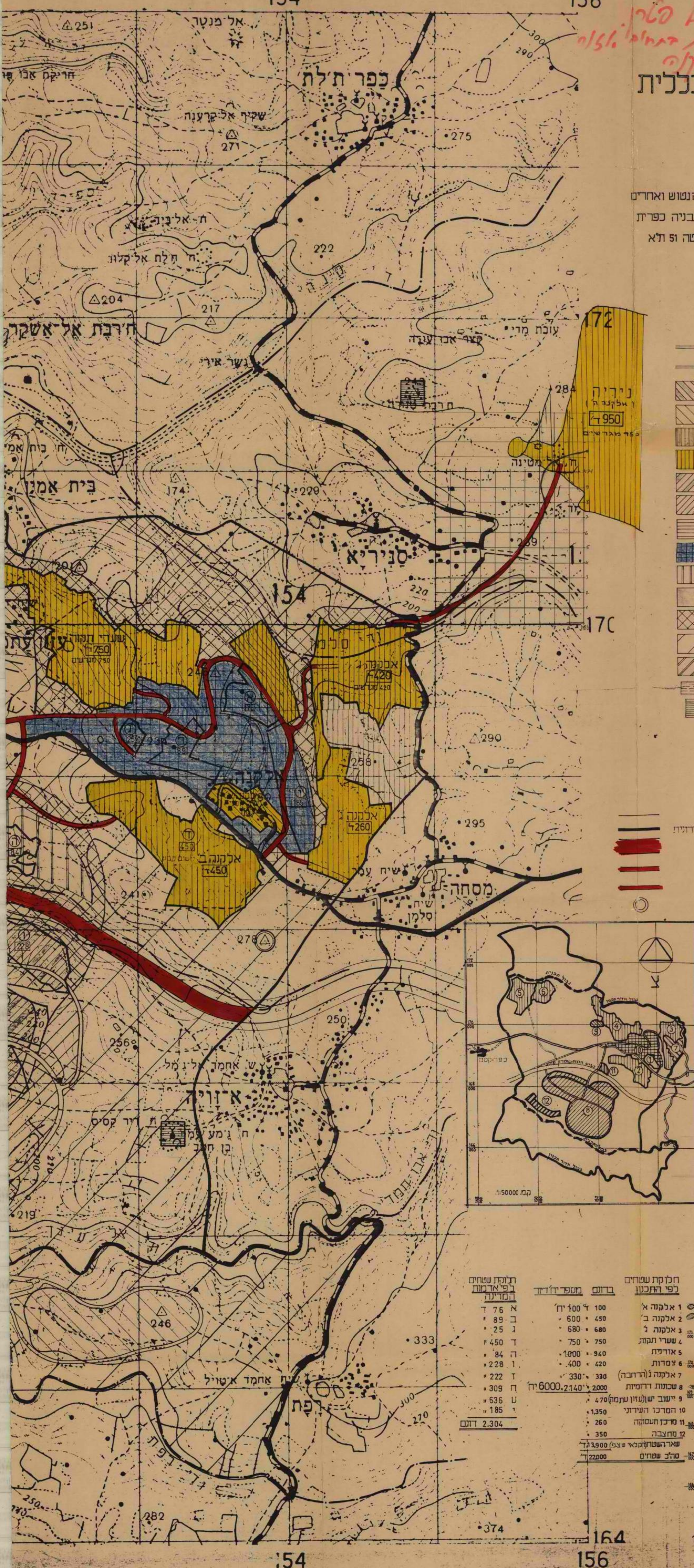


חלוקת שטחים לפי רמתם

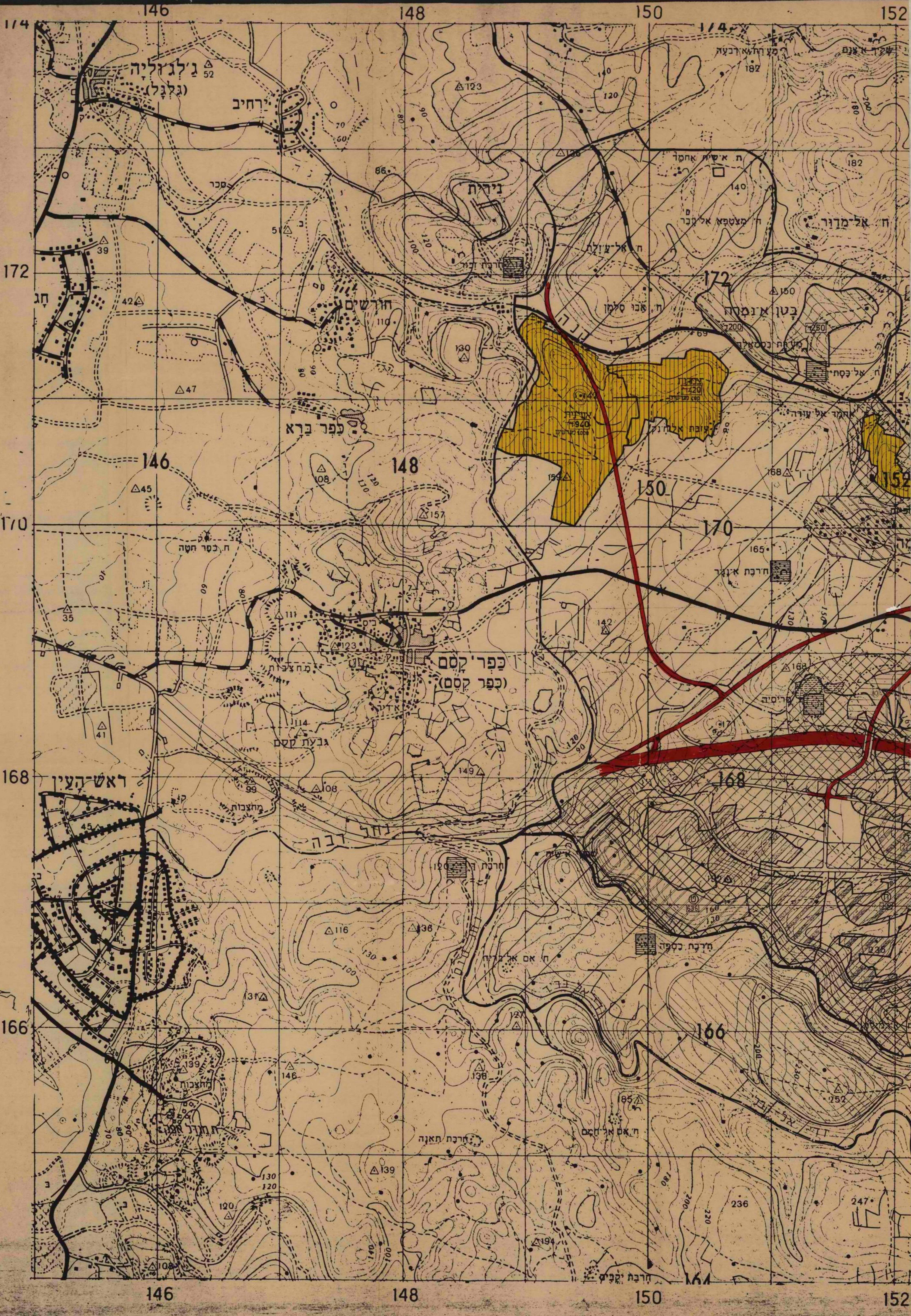
רמת	מספר יחידות	דונם
1 אלקנה א	100	100
2 אלקנה ב	450	500
3 אלקנה ג	680	680
4 שרי תקנה	750	750
5 אורנית	940	1.000
6 צטרות	420	400
7 אלקנה (להרחבה)	330	330
8 שכונת רדומיות	2.000	2.140
9 יישוב (שיוזם עתמח) 470	2.000	6.000
10 הסוכו העירוני	1.350	260
11 מרכז תעסוקה	260	350
12 מחצבה	350	350
שטח חקלאי שצב' 3.900		3.900
כולל שטחים		22.000



תרשים הסביבה קמ 1:50.000



154 156



174

146

148

150

152

172

170

168

166

146

148

150

152

ג'לג'וליה (גלגל)

ירחיב

נִירֵת

ת' אישית אחקר

ת' מצפון אל תבר

ת' אל-מדור

חורשים

ת' אל-עזיל

בטן אומרה

כפר נרא

כפר קסים (כפר קסים)

ראש-העין

גבעת קסים

נחל זבה

חרבת קסיה

חורן אנה

חרבת חאנה

ת' אס אל חאס

חרבת יקבים

מסגרת סטילוווד

ע"פ  
לדמי \$5500  
חלקים \$10000  
20% י"ד וקר

כח: מיצאן ופנון, מאה זכרי ארבע  
אקראיים ק"מ

גל-יזמה ופתוח בשומרון בע"מ

חלוקה ד'

תכנית בינוי רעיונית לתכנית בינוי ערים חפורת

קנה: 1:5000  
מאי 1983



כל המפרטים  
מבני 1200  
הגדלה  
ק"מ

הק"מ  
1300  
300  
300  
300

2800  
1630

1630	180
1450	

1450  
3715  
↓  
1200  
120

180	7x	624	2900
1260			1260
36			

110  
30000

110  
1200

2700

\$400

\$200000

10000 (1000)

\$400000 מקווה וקצרות

20000 מילין

\$200000

30000

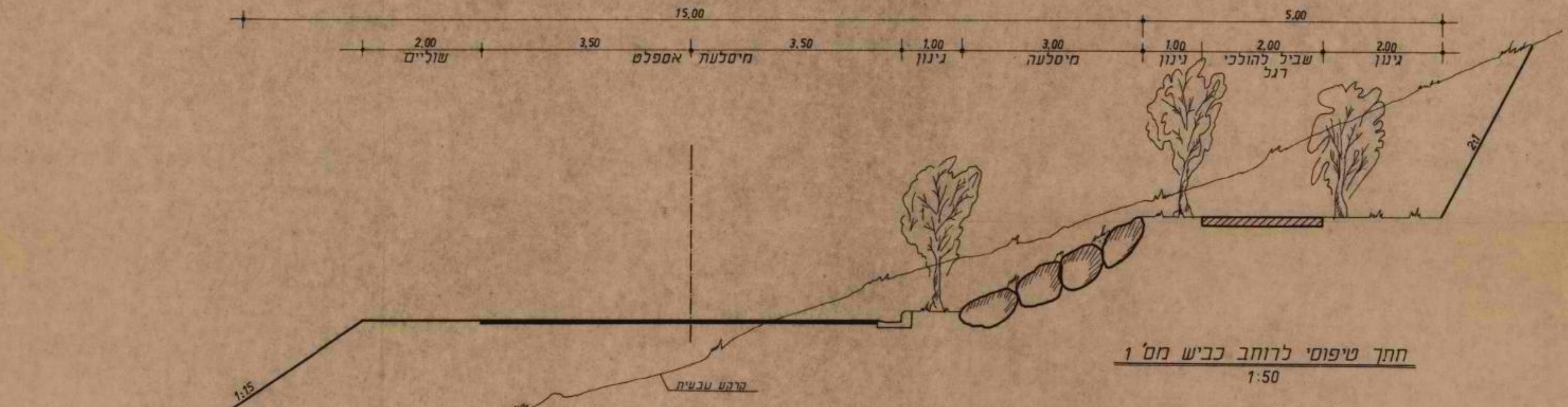
חוק ע"י

אדר וכוונה ערים נגלר-איגל יינון  
חוקה רח' ינון מ. סל' 04-11676

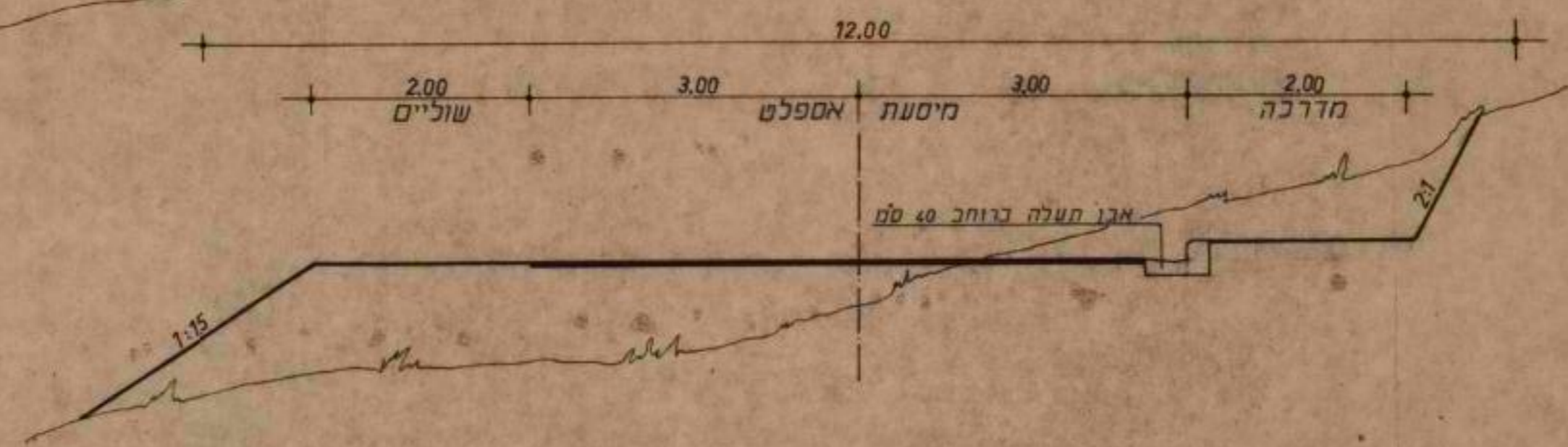
המפקד של הפיק  
וב"ש התקנה הוצגה

דייק אפר-הכרך

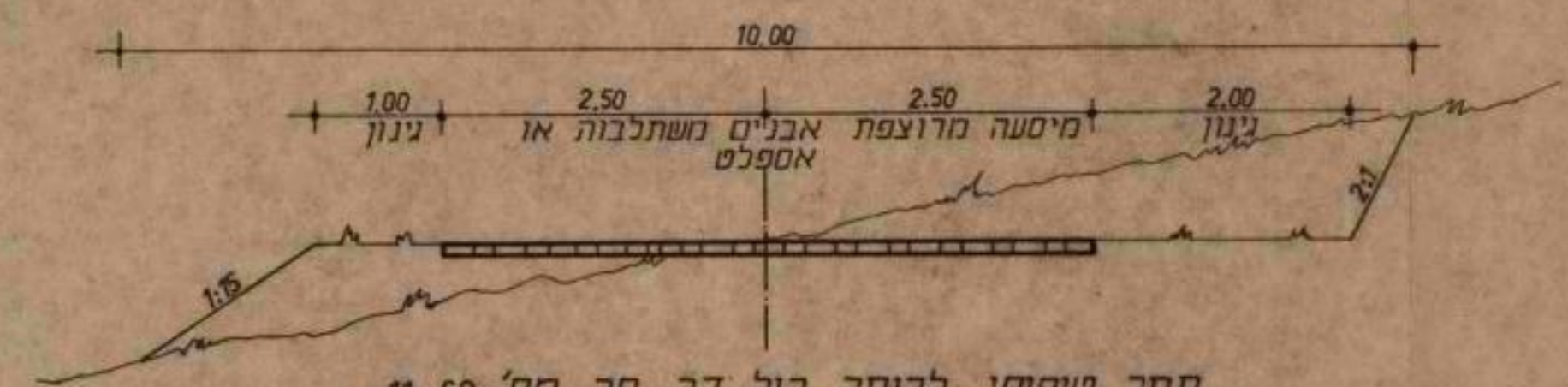
50000



חתך טיפוסי לרוחב כביש מס' 1  
1:50



חתך טיפוסי לרוחב כבישים מס' 2-7  
1:50



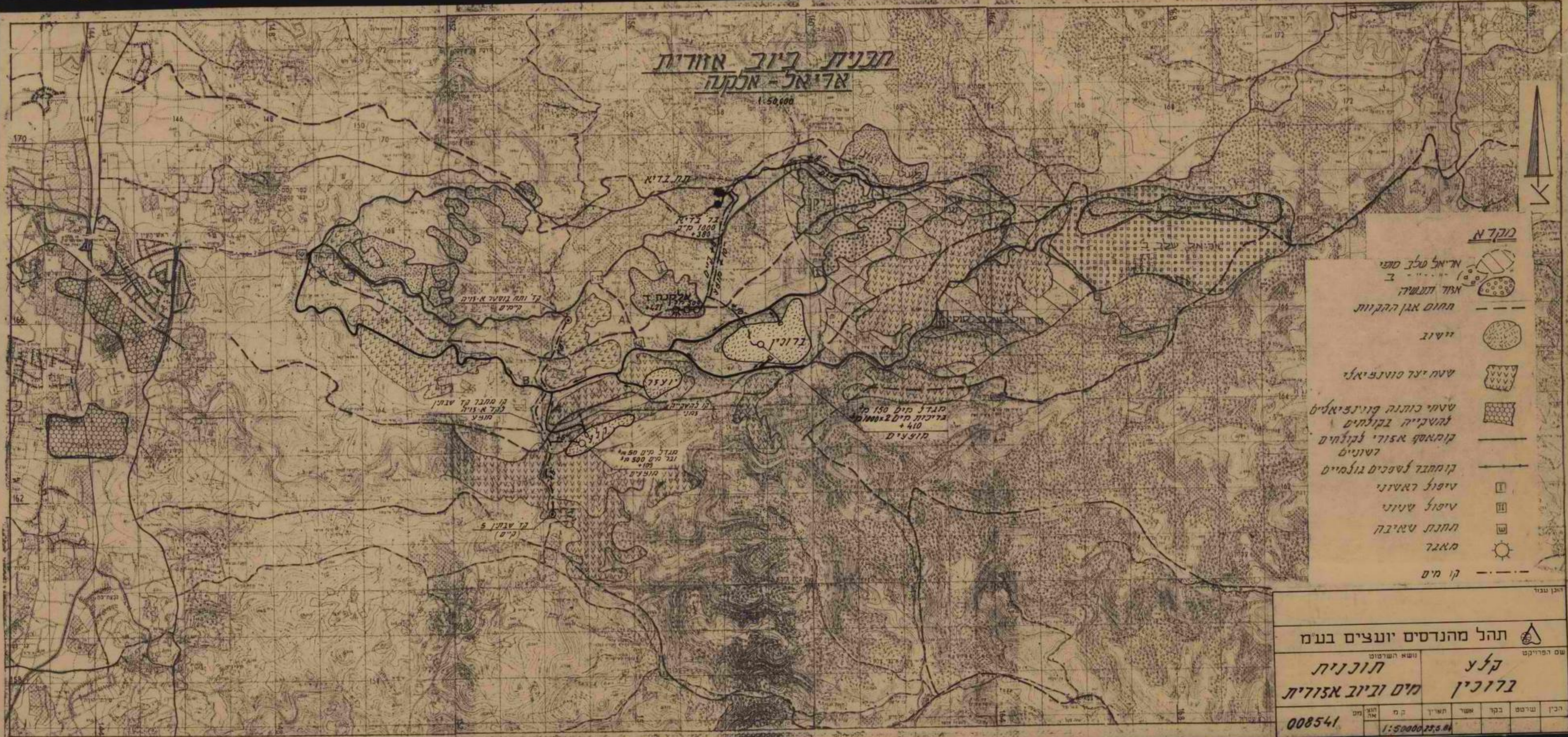
חתך טיפוסי לרוחב קול דה סק מס' 69-11  
1:50

אלקנה ד



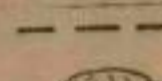
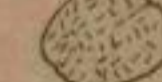
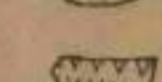
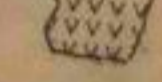

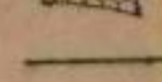
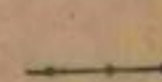
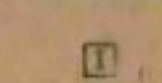
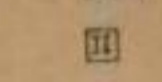
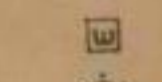
חתכים טיפוסיים לרוחב הכבישים  
נספח 2 לתכנית בינוי ערים מפורטת  
מס'..... לשנת תשמ"ג 1983

**תוכנית ביוב אזולית**  
**ארזאל - חקקה**

1:50,000



**מקדח**

-  ארזאל טלבו סופי
-  אזור דנונג'יה
-  תחום אגן ההקוות
-  יישוב
-  שטח יער כוונצ'ואלי
-  שטחי כותנה קוויןצ'ואליים להטקיייה בקולחים קומאספ אזולית לקולחים דשונים
-  קומחבר לטפכים גולמייים
-  טיפול ראשוני
-  טיפול שניוני
-  תחנת שאיבה
-  מאגר
-  קו מים

תהל מהנדסים יועצים בע"מ		שם הפרויקט	
נושא הפרויקט		קלע	
תוכנית		ברזון	
מיים וביוב אזולית			
מס	תאריך	מס	מס
008541	1:50000	23.5.84	

חכנון העבודה אזור אלקנה  
נספח לתקנות לחובנייה סתאר איזורית  
אלקנה חלקית מס. 01

אינג' ס. פלאסו רח' אנטוקולסקי 13 ח"א, טל. 03-220679

האריך: נובמבר 1983

תכנון תעבורה אזור אלקנה  
נספח לחקנות להוכנית מתאר איזורית  
אלקנה חלקיה מס. 01

אינג' ש. פלאטר רח' אנטוקולסקי 13 ח"א, סל. 220679-03

תאריך: נובמבר 1983



## תוכן ענינים

<u>ע"ם</u>	הקדמה	א.
1-2	פרק 1 - ישובים, שטחים ותשתית קיימים	ב.
3-4	פרק 2 - תחבורה - אוסנדות והערכות	ג.
5	פרק 3 - מערכת דרכים מתוכננת	ד.
6	פרק 4 - תחבורה ציבורית	ה.
	נספחים - א. מפת אזור 1:50,000	ו.
	ב. מפת אזור 1:10,000	ז.
	ג. תחכים סיפוסיים לדרכים המתוכננות.	ח.

## ה ק ד מ ה

חיבור זה מציג פתרון החבורתי נאום לאזור תכנון אלקנה, לטווח 10-15 שנים הבאות. התכנון רואה התפתחות אזורית של שכונות ונותן את דעתו לאפשרות שישוברים אלה יעברו תהליך של גיבוש עם מגמה סמי עירונית.

**הנחותים** המספריים המוצגים בהמשך מתבססים על הערכות מקורבות בלבד, אולם די בהם כדי לתת אמת מידה בדבר עוצמות העבודה צפויות. מקרים ומדידות מדוייקים אין כנמצא בשלב זה, עם גמר גל ההתיישבות הראשון יש לבצע בספירה ארוכת טווח לצורך קבלת מספרים מדוייקים.

אמצעי התחבורה העיקריים אשר אוחדם יש לראות כראליים ביותר הנם: התחבורה פרטית (במדה רבה מאד), התחבורה ציבורית (מערכת קשיחה וקבועה כעלת הפוסה מלאה לעורקי תנועה ראשיים) ותחבורה פרה-ציבורית (במדה מוגבלת מאד). אזור תכנון אלקנה מתחבר בשלב ראשון צומת אחד (ז-2) למערכת הארצית. בהמשך, עם התפתחות אזורי התכנון אריאל וקרני שומרון מן ההכרח יהיה לחברם ע"י דרך אזורית חדשה (כביש 446), אזי יתחבר אזור תכנון אלקנה לכביש אזורי זה בשני מקומות (צפון A ודרום B) ומשם יהיה מוצא שני לכביש הארצי. מאחר והחלט שאנו מבילים את הפתרון, ואיננו מתיחסים לפי שעה לכביש האזורי המקשר עם אזורי התכנון.

פרק 1 - ישובים, שטחים וחשתייה קיימים

1.1. תחומי אזור תכנון

תחומי אזור התכנון מוגדרים טופוגרפית באופן חד משמעי.

מצפון - ואדי קנה

מצפ.מז. - ואדי סלמן

ממזרח - כביש סניריא מסחא אזויה.

מדרום - ואדיות אל-עיון - רבה.

ממערב - דרך הפטרוליה היטנה אשר ממזרח לכפר קאסט, ראה סמות מצורפות:

1:10,000, 1:50,000.

1.2. ישובים ושטחי קרקע קיימים

מערך הישובים הפרוש באזור כולל בעיקר כפרים ערביים, ישוב יהודי אחד, ישובים

יהודיים בהקמה, ושטחי מדינה מוכרזים הנמצאים בשלבי תכנון או סרום תכנון.

א. כפרים ערביים כפר קאסט, עזון עתמה, מסחא, אזויה, סניריא (ביח אמין).

ב. ישובים עבריים

1. קיים - אלקנה, ישוב ארעי.

2. כביצוע מתקדם - אלקנה, ישוב שבע, שערי תקווה (מזרח, מרכז ומערב)

3. כביצוע ראשוני - אלקנה ג', אורנית

4. תכנון מפורט - אלקנה ג' הרחבה, צמרות, מכללת אורות (שטח ב')

5. תכנון ראשוני. - מרכז עירוני אלקנה (שטחים א', ג' ומכיבתם)

6. שכונות מגורים בעתיד - שטחי מדינה ד עד ט, אשר הוכרזו רשמית ויש

לבניהם תכנון רעיוני בלבד.

1.3. רשת כבישים קיימים

רשת הכבישים הקיימת באזור מספקת למי שעה את הצרכים הדרושים. המערכת הקיימת

הינה אורחוגנאלית בעיקרה בכיוונים מזרח מערב, וצפון דרום.

א. כביש מס. 505 - דרך חיים - כביש אזורי ראשי קיים החוצה את אזור התכנון

בכיוונים מזרח מערב, והמחלקו עקב כך לצפוני ודרומי. בתפקודו הנוכחי משמש

כביש זה ככביש ארצי לכל דבר. כל התנועה - לפחות 95% מסך התנועות באזור -

בכוון מזרח מערב עוברת דרכו בכיוונים גוש דן - אריאל.

החואי האופקי - הכביש מוגבל בכפר קאסט עצמו, בכפר מסחא ממזרח, וב-4

סיכובים חדים מזרחית לכניסה לכפר עזון עתמה.

החואי האנכי - עולה ויורד חליפות בשיפועים של 8% חוץ התחברות ע"י

עקומים אנכיים בעלי רדיוסים קטנים יחסית.

החך הטיפוסי - רוחב אפלט 7 מ' ושוליים 1.5 מ'. מקואורדינטה 149.000 מערבה החך מצטמצם ל-4 מ' אפלט. עם כל המגבלות דלעיל ניחן לסרוג כביש זה לרמת שרות (סחך רמות שרות כאשר הגבוהה ביותר ו- נמוכה ביותר).

ב. כביש מס. 446 - כביש ככוננים צפון דרום, ממזרח לאלקנה מחבר כביש ארצי מס. 55, אזורי 505, ומשם דרומה לכית אריה. התנועה בו דלילה ומטמשת בעקר את הכפרים הערביים הפזורים לאורכו. התואי האופקי-מפוחל ולא סדיר, בעיקר בחציית הנחלים הראשיים ובקטעים הררים אשר ביניהם. התואי האנכי - חלול ומוגבל כמרכיח קטעי הדרך. חך הטיפוסי - רוחב אפלט 3-4 מ' שוליים 1-2 מ'.

ג. כביש מס. 444 - בכוון צפון דרום, ממערב לאזור התכנון. דרך אזורית מאספת לכל מערך הישובים הפרוש למרגלות גבעות השומרון. התואי האופקי והאנכי סבירים כתנאים הנוכחיים. מבחינת חך טיפוסי רוחב אפלט 7 מ' (ועוד הרחבות בקטעים חיוניים) שוליים רוחב ממוצע 2 מ', רמת השרות המוערכת בכביש הנדון נעה בתחומי  $D+C$ .

ד. דרכים מקומיות - מערכת הדרכים המקומיות מצומצמת מאד, בעיקר דרכי מקאדם ישנות או דרכי מקאדם מצופות בסון אפלט, אורך כללי כ-2.5 ק"מ. מטמשת היום את הכפרים הערביים.

פרק 2 - החברה - אומדנו להערכות

2.1. כללי

הכנית הפתוח של רשת הכבישים מוצגת במפה 1:10.000 המפרוץ כפי שהוא מוצג, מראה מערכת סופית אשר מיועדת לשרת את הבינוי העידי לסווח 20 השנים הבאות.

2.2. עקרונות תכנון תחבורתי

א. הקשר בין הישובים מושגת על היררכית הדרכים הבאה:

1. כביש ארצי
2. מערכת דרכים אזוריות
3. דרכים עירוניות ראשיות
4. רחובות מאספים ורחובות מקומיים.

ב. התנועה בחוץ מרחב תכנון מוזרמת בדרכים עירוניות ראשיות ומשם לדרכים אזוריות או לכביש ארצי ישירות וההיפך מזה.

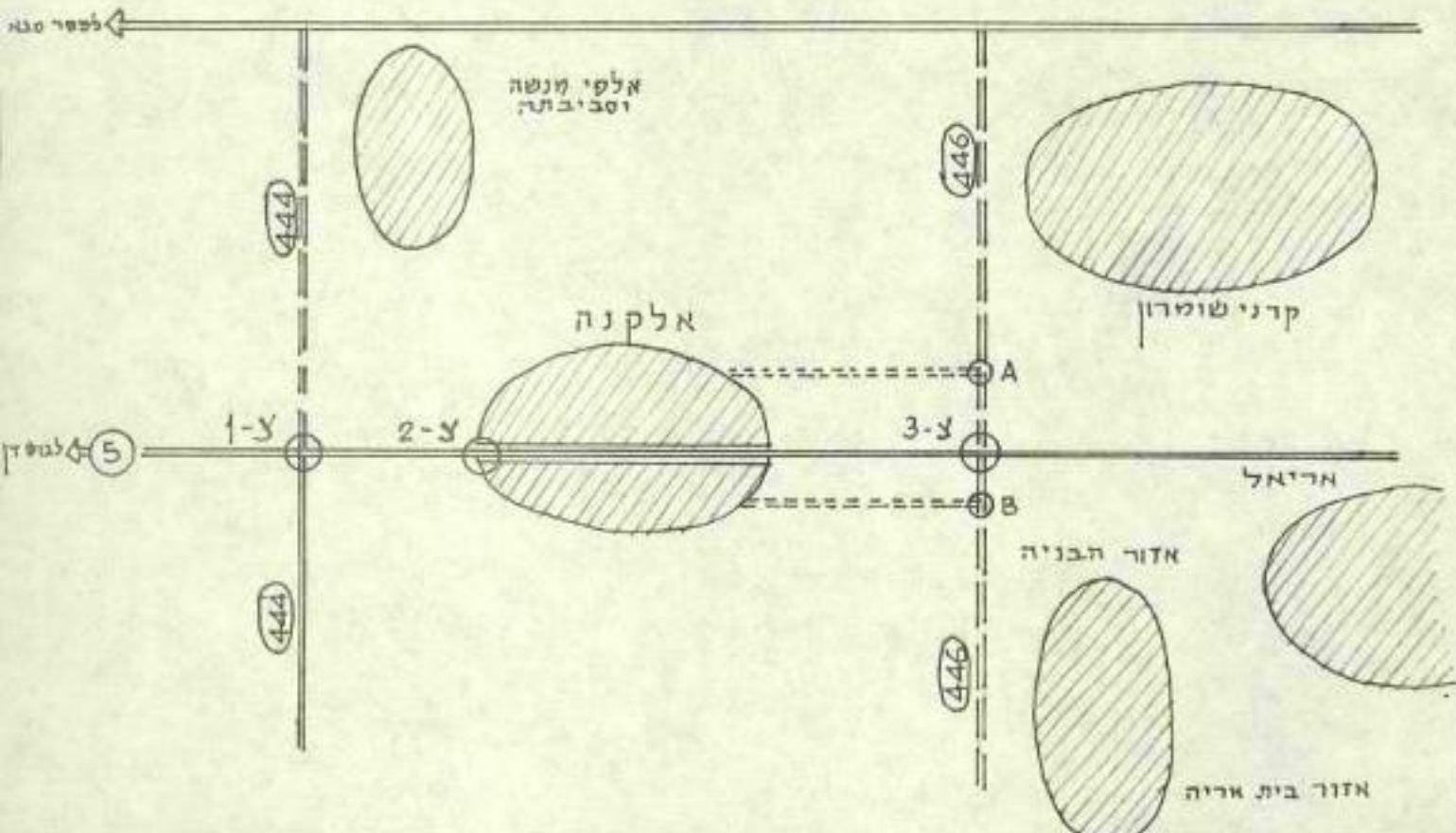
ג. צפון ודרום יחברו ישירות באמצעות 2 דרכים עירוניות ראשיות כבישים מס. 5-4 ו-3 אשר תחצנה את הכביש הארצי באופן בלתי הלוי באמצעות גישור מתאים.

ד. מזרח ומערב יחברו ע"י דרך עירונית ראשית מס. 1 ישירות לצומת המקשרת לכביש הארצי.

ה. כביש ארצי החוצה את מרחב התכנון מזרים תנועה תיצונית ומאפשר התחברות אחת בצומת 2-3 מפלסים, והתחברות אחת בצומת 3-3.

ו. כביש אזורי 446 מסופר לפי התואי המוצע (ראה מפה 1:50.000) אשר יאפשר למרחב התכנון שתי התחברויות; האחת מצפון A והשניה מדרום B.

ז. כוונת התנועה העקריים במרחב אלקנה לסכיבה ואליה מוצגים בסכמה הבאה:



2.5. עוצמות העבודה - הערכות מספריות

א. התפלגות חנועה משוערת: מאלקנה לסביבה ולהיפך ובתוך פרח אלקנה

אלקנה	גוש דן	-	60%	מכלל האוכלוסיה
אלקנה	אריאל	-	10%	"
אלקנה	אלקנה	-	20%	"
לא בחנועה		-	10%	"

ב. מספרי אוכלוסיה באזור התכנון אלקנה

ישוב	יה"ד דיוור	אוכלוסיה משוערת
1 אלקנה א'	100	400
2 אלקנה ב'	600	2,400
3 אלקנה ג'	680	2,720
4 שערי תקווה	750	3,000
5 אורנית	1,000	4,000
6 צמרות	480	1,600
7 אלקנה ג' (הרחבה)	330	1,320
8 שכונות דרומיות	2,140	8,560
	6,000	24,000

ג. הנחיות מספריות

1. משפחה (4 נפשות) - 1 רכב פרטי
  2. מספר משתמשים ברכב פרטי - 70%
  3. מספר המשתמשים בחבורה ציבורית - 30%
  4. מקדם מילוי לאוטובוס - 60 (נוסעים לרכב)
  5. מקדם מילוי לרכב פרטי - 2 (נוסעים לרכב)
  6. יחס רכב פרטי אוטובוס -  $3\text{pcu} = 1$  אוטובוס
  7. מספר משתמשים ברכב באריאל - 70%
- ד. מספרי נסיעות במרחב התכנון וסביבתו (בבוקר בין 5.30 - 7.30)

1. מספר נסיעות לגוש דן (60%)

$$1692 \text{ pcu} = (24000 \times 0.25 \times 0.70 \times 0.60 \times 0.5) + (24000 \times 0.30 \times 0.60 \times 3/60)$$

2. מספר נסיעות לאריאל (10%)

$$246 \text{ pcu} = (24000 \times 0.25 \times 0.70 \times 0.1 \times 0.5) + (24000 \times 0.30 \times 0.1 \times 3/60)$$

3. מספר נסיעות במרחב אלקנה (20%)

$$492 \text{ pcu} = (24000 \times 0.25 \times 0.70 \times 0.20 \times 0.5) + (24000 \times 0.30 \times 0.20 \times 3/60)$$

4. מספר נסיעות מאריאל לגוש דן (60%)

$$984 = (16000 \times 0.25 \times 0.70 \times 0.60 \times 0.5) + (16000 \times 0.30 \times 0.60 \times 3/60)$$

5. סך הכל תרומת נסיעות לכביש הארצי מצומת 2-3 ומערבה:  $1692 + 984 = 2676 \text{ pcu}$

ומזרחה:  $246 \text{ pcu}$

פרק 3 - מערכת דרכים מחונננת

3.1. כביש מס. 5 - כביש ארצי

כביש מהיר אשר יחצה במרכזו אזור התכנון בכוון מזרח מערב, אזור הכנון אלקנה מחובר לכביש באמצעות צומח מפותח בשני מפלסים. זכות הדרך של הכביש 100 מ' ואיסור בניה 200 מ'. בשלבים א' ב' הכביש צפוי להשאר חד מסלולי למעט באזור הצומח שבו רוחב הכביש למערכת דו מסלולית ויאפשר זרימה חנועה.

3.2. כבישים אזוריים - מס. 446, \*444

שני כבישים ממזרח וממערב לאזור התכנון מחברים לכביש הארצי בצומח 1 (דו מפלסי) וצומח 3 (חד מפלסי) מאפשרים לחנועה מאלקנה לזרם צפונה ודרומה ללא מגבלות.

3.3. דרכים מקומיות

א. כבישים עירוניים עורקיים

הכבישים שספרם הארצי 1, 2, 3, 4, 6, 7 משמשים כעורקי חנועה עיקריים. כבישים מס. 1, 2, מקשרים בכוון מזרח מערב. כבישים מס. 4, 6, 7 מקשרים בכוונים צפון דרום. זכות הדרך לכל מערכת הדרכים הראשיות 30 מ', קו הבנין 10 מ'. כביש מס. 4, חוצה בקטע שאורכו 600 מ' בין היטובים צמרות ואורנית, ובקטע זה יש לדאוג כמו בקטעים נוספים הקרובים לשטח בנוי לגידור מחאים ולהגבלת המהירות. קו בנין מומלץ ל-10 מ'.

כביש מס. 2 בחלקו המערבי הסמוך לצומח היציאה יש לפתח בשלב א' לכביש דו מסלולי לצורך מתן רמת שרות נאותה לעוצמת החנועה הצפויה בו. ביהר הדרכים יש להסתפק בשלבים א' ב' בהרחבות מחאימות באזורי צמחים, ובקטעים בהם יש פעילויות ציבוריות ומסחריות אינטנסיביות.

ב. כבישים עירוניים מאספים

מערכת דרכים בין ותוך שכונתית. מערכת זו מיועדת לספוג את ההתחברויות של מערכות כבישים פנימיים. זכות הדרך לכבישים הנדונים 18 מ' קו בנין 6 מ'.

ג. כבישים עירוניים מקומיים

מערכות כבישים פנימיים עם וע"א מוצא אשר יוקצו לשימוש פנימי חוץ שכונתי לפי צורך. זכות הדרך 1-12 מ' וקו הבנין 5 מ'.

3.4. מקומות חניה

כמות מקומות החניה בישוב תחוננן בהתאם להמלצות התקן הארצי של משרד התחבורה, מומלץ שבאזור מגורים ילקחו בחשבון הקצאות למקומות חניה לבתים משותפים (1 מקום לי"ח דיור) בחוף המגרשים עצמם, ו-2 מקומות חניה לבית פרטי (1 ע"ת המגרש עצמו ו-1 מחוץ למגרש).

\* כביש איזורי מס. 446 הנוכחי גרוע במיוחד. עם התפתחות איזורי תכנון אלקנה קרני שומרון והאגף המערבי של איזור תכנון אריאל, מהחייב קרי בכוון צפון דרום, ע"מ לאפשר מוצא לשכונות המגורים המחוננות להקמה לאורכו, ושני מוצאים נוספים לאיזור תכנון אלקנה.

פרק 4 - תחבורה ציבורית

4.1 מרכז לשרותי התחבורה ציבורית

עורך הכרה האזור משך 3 שנות התפתחותו האחרונות מתגבשת החמונה הבאה: מרכיב האוכלוסיה משתמשת ברכב פרטי, ולכל משפחה רכב פרטי אחד בממוצע, כך שרק כ-50% ממנה משתמשת בתחבורה ציבורית. התחבורה פרה-ציבורית מתפתח בצורה מוגבלת ביותר, וגם לבני זה ישנן ספקות עקב ריבוי הרכב הפרטי במקום. על אף הנאמר לעיל, יש להקים מרכז לשרותי התחבורה. השטח הנדרש לכם כך (כולל אפשרות פיתוח לעתיד) נאמד ב-20 דונם. המרכז אמור לכלול שרותים עירוניים כגון מסוף אוטובוס, תחנת דלק, תחנות מד"א ומכבי אש, הנייד אוטובוסים, מבנים לשרותי רכב, מרכז מסחרי קטן וכו'.

תת פרק 4.2 מאפשר לקורא להעריך את מספר נסיעות האוטובוסים לשעה, ואת מספרי האוטובוסים הנדרשים להסיר דרך קבע באזור הכנון אלקנה. רק לאחר הרצה של מערכת מוצעת זו משך פרק זמן סביר ניתן להעריך מה מידת הביקוש האמיתית ולהיערך נכונה לשרות שוסף ונזח.

4.2 הערכת מספריות לכמויות אוטובוסים נדרשת (שעה 5.30 - 7.30)

- א. מספר נסיעות אוטובוס אל מחוץ למרחב אלקנה  
מספר משתמשים - 0.3 מחוכם - 0.6 יוצאים מחוץ לאלקנה.  
מקום מילוי 60 (נוסעים)  
נסיעות לשעה -  $36 = (60 \times 2) / (0.6 \times 0.3 \times 24,000)$
- ב. מספר נסיעות בחוץ מרחב אלקנה  
מחוץ 0.3 משתמשים 0.2 בחוץ המרחב  
נסיעות לשעה -  $12 = (60 \times 2) / (0.2 \times 0.3 \times 24,000)$
- ג. בהנחה שאוטובוס בישוב משלים סבב ב- $\frac{1}{2}$  שעה נזדקק ל-6 אוטובוסים אשר יסמטו קבע בישוב.
- ד. לנסיעות חוץ נזדקק למנה ראשונה בח 4 אוטובוסים אורגנוה כישוב עצמו, כל היחר יכולים לכוא מסקורות חוץ, כשילוב עם קוי האוטובוס לאריאל. מה"כ 10 אוטובוסים לכחות אשר יהו דרך קבע בישוב.

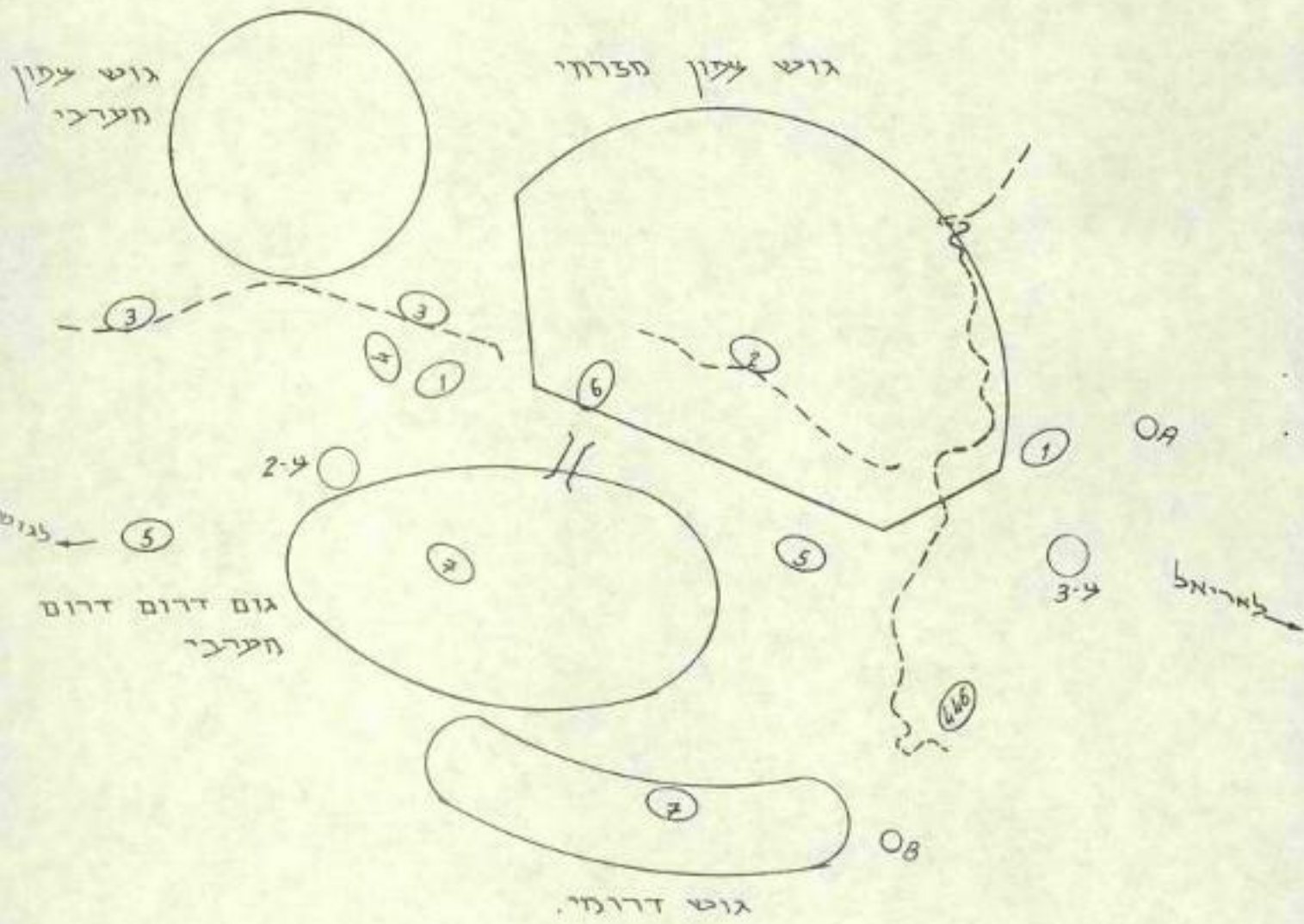


למחזור האלף

גושי איזור תכנון אלקנה  
מערך תחבורה.

4

666



אלף 5





המינהל האזרחי יהודה ושומרון  
שרתב הכנון מקומי שומרון

אזור הכנון אלקנה

תכנית מתאר אזורית תלקית מס' 01 ואש"ג 1983

תכנון

דצמבר 83

א. פסרן, אדריכל, רח' האוניברסיטה 51 תל-אכיב טל. 418054

המינהל האזרחי יהודה ושומרון  
שרחב תכנון מקומי ושומרון

אזור תכנון אלקנה

תכנית מתאר אזורית חלקית מס' 01 ושט"ג 1983

תכנון

דצמבר 83

א. פטרן, אדריכל, רח' האוניברסיטה 51 חל-אכיב סל. 418054

חכנית שתאר אזוריה הלקיח מט' 01 ושמי"ג - 1983 / אזור תכנון אלקנה

מחוז	יהודה ושומרון
נפה	טול כרם
שטח החכנית	21,500 דונם בערך
בעל הקרקע	הממונה על הרכוש הממשלתי והנסוש והאחרים
יזום התכנון	לשכת התכנון המרכזית ביהודה ושומרון
מגיש החכנית	משרד הבנוי והשכון, המנהל לבנייה כפרית וישובים חדשים
עורך החכנית	א. פטרן, אדריכל

וורכן העיניינים

עמוד	כללי	פרק מס' 1
4	הוראות כלליות	1.1
4	פירוש מונחים	1.2
6	פירוש הציונים בחשויים	1.3
	<u>מטרות התכנית ויעדיה</u>	<u>פרק מס' 2</u>
7	מטרות התכנית	2.1
7	יעדי התכנית	2.2
	<u>איזורי התכנית</u>	<u>פרק מס' 3</u>
8	הוראות כלליות לשימושים והגבלות בנייה באזורים ושטחים	3.1
9	השימושים המותרים והגבלות הכנייה באזורים שטחים ואחרים	3.2
	<u>דרכים ומערכות השחית</u>	<u>פרק מס' 4</u>
12	דרכים	4.1
13	ניקוז	4.2
13	כיוב	4.3
13	אספקת מים	4.4
13	חשמל	4.5
13	היתר למתקני השחית	4.6
13	שמירת קרקע למתקני השחית	4.7
	<u>שמירת הארכיאולוגיה, הנוף, איכות הסביבה וצורת הבניינים</u>	<u>פרק מס' 5</u>
14	שמירת הארכיאולוגיה והנוף	5.1
14	שמירת איכות הסביבה	5.2
15	עצים, נטיעות ואחזקה שטחים	5.3
15	שמירת צורת הבניינים	5.4
	<u>ביצוע התכנית</u>	<u>פרק מס' 6</u>
16	שנוי התכנית	6.1
16	רמח דיוק חשויים והתכנית	6.2
16	אגרות חכנון	6.3
16	חחולה על המדינה, רשויות מקומיות והחאגידים	6.4
16	פקוח לבצוע התכנית	6.5
16	בחינה מחדש של התכנית	6.6
17	נספח 1 - קיבולת פיתוח מקסימלית באיזורי מגורים	

1.1 הוראות כלליות

1.1.1 שם החכנית

חכנית זו תקרא - חכנית מתאר אזורית חלקיה מס' 01  
הש"ג - 1983 לאזור חכנון אלקנה.

1.1.2 תחום תחולת החכנית

שטח המתחם כקו כחול כהה בחשריט והכולל את אזור חכנון אלקנה.

1.1.3 מסמכי החכנית

א. הוראות החכנית: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוכרת זו.  
ב. חשריט החכנית: חשריט בקנה-מדה 1:10,000 המהווה חלק בלתי נפרד  
מהחכנית לכל ענין. חשריט החכנית אינו מהווה מסמך לצורך מדידת שטחים  
וקביעת קווי גבול.

1.1.4 נספחים לחכנית

נספחי חשתיית לחכנית יוכנו על פי התקדמות החכנון המפורט.

1.2 פירוש מונחים

בחכנית זו יהיה לכל המונחים הפרוש שבחוק ולמונחים הבאים הפרוש שבצידם.

1.2.1 החוק -

חוק חכנון ערים, כפרים וכנינים  
מס' 79 לשנת 1966 כפי שהחוקן מעת לעת.

1.2.2 אזור או שטח -

שטח קרקע מוחתם או מסומן בחשריט בצבע, בקוקוו,  
כמסגרת או כסמל כדי להגדיר את ההוראות של  
השימוש בקרקעות ובבניינים בחומרו בחכנית זו.

1.2.3 אזורי בנוי -

אזורים בחכנית בהם מותרת בנייה למגורים,  
לשרותים צבוריים ופרטיים.

1.2.4 חכנית רקע או חכנית אכ - חכנית ללא חוקף סטטוטורי שמטרתה להציג את

הכוונות ההכנוניות כשטח החכנית ובסביבתו לתורם  
רחוק. חכנית הרקע על נספחיה מהווה עבור מועצת  
החכנון העליונה ושאר הרשויות המוסמכות הנוגעות  
בדבר כמבשר מנחה לפעולות חכנון ותחום האזור.

1.2.5 חכנית בנוי -

חכנית לשטח הכלול בחכנית מתאר או בחכנית מפורשת.  
חכנית הבנוי קובעת: בינוי בשלושה מימדים לרבות  
איתור הבניינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית,  
הבנייה אליהם ויעורם. מרווחים בין הבניינים,  
מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, דרכים, חנייה,  
גינות, גידור, ריצוף ושכילים. מיקום סילוק אשפה,  
הכל על בסיס מפה טופוגרפית בסיסית מעודכנת  
לאזור וחאור המצב הקיים של האזור.



- 1.2.6 תכנית לעיצוב ארכיטקטוני - התכנית חספסלה ביותר פירוט בכל הנושאים של תכנית בינוי, לרבות חומר בנייה, ריהוט רחוב וצמחייה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים בקנה מידה שיאפשר את הפירוט הנדרש, כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.
- 1.2.7 חסימת השפעה על הסביבה - חסימת שיוכן על-פי הנחיות הרשות לשמירת איכות הסביבה.
- 1.2.8 שטח מגרש מינימלי - השטח הקטן ביותר של המגרש עליו מותר לבנות באזור מאזורי התכנית.
- 1.2.9 אחוזי בנייה כוללים - היחס המוגדר כאחוזים, בין שטח הבנייה הכולל המותר בכל קומות הבניין ובין שטח הקרקע הכולל של האזור, או המגרש.
- 1.2.10 צפיפות בנייה מקסימלית - מספר מקסימלי של יחידות דיור לדונם נטו.
- 1.2.11 גובה בנייה - מספר קומות מקסימלי המותר לבנייה מעל לפני הקרקע הטבעית.
- 1.2.12 קומה - חלל פנימי בתוך בניין הנמצא בין רצפה לבין תקרה אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר רצוף לבין גמר טיח התקרה) אינו קטן מ- 2.5 מ' ואינו עולה על 3.5 מ' (בבנייני מגורים) דרך כמסמעותה בחוק.
- 1.2.13 דרך - רצועת קרקע המיועדת לדרך ככללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, חילות הניקוז והקרקע הדרוש לצמחים.
- 1.2.14 רצועת דרך מחוכנת - מבנה או מתקן המתנה חלק של הדרך כאמור בחוק.
- 1.2.15 מתקן דרך - המבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות חנות דלק חנות סיכה, מנסך להיקון מכוניות, מסעדה, קיוסק וכיוצא בזה.
- 1.2.16 מבנה שרוחי דרך - דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה במועצת התכנון העליונה לפני אישורה של תכנית זו או הייתה קיימת לפני עריכת תכנית זו.
- 1.2.17 דרך קיימת או מאושרת - דרך שמיקומה מסומן בחשויים בהתאם להוראות תכנית זו.
- 1.2.18 דרך מחוכנת - דרך קיימת או מאושרת המבוססת על פי הוראות תכנית זו.
- 1.2.19 דרך לביטול - דרך שסומנה בחשויים ככזאת. מקשרת בין איזורים שונים במדינה ואוספת תנועה מדרכים איזוריות ומקומיות מיועדת לשני כבישים חד-סיטריים במסלולים מופרדים, שכל אחד מהם שני נתיבים לפחות עם כניסות ויציאות ע"י מיחלפים או צמתים, חסלל כדרך ראשית עפ"י החקנים של הרשות המוסמכת.
- 1.2.20 דרך ארצית -

- 1.2.21 דרך מקומית ראשית - כבישים ודרכים ראשיות מאיזורי כינוי מסומנת בחשבים כדרך מקומית ראשית.
- 1.2.22 דרך עירונית משנית - כביש או דרך המסדרת את איזורי הכנוי, השכונות ושטחים שיעודם נקבע בהכניית זו.
- 1.2.23 מהנדס - מהנדס הועדה המקומית.
- 1.2.24 הועדה המקומית - הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלקנה והועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- 1.2.29 מועצת התכנון העליונה - מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
- 1.2.30 רשות מוסמכת - משרד מסלחי או רשות ציבורית שעניין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותם.

### 1.3 פרוש הציונים בחשבים

אזור בינוי לישוב קיים	כתום עם פסים כתומים כהים אלכסוניים
אזור בינוי להרחבת יישוב קיים	צהוב עם פסים כתומים אלכסוניים
אזור בינוי לישוב חדש	כתום עם פסים כתומים ניצבים
אזור בינוי לישוב בעתיד	כתום עם פסים כתומים אלכסוניים
אזור בינוי להרחבת ישוב בעתיד	צהוב עם קוים כתומים אלכסוניים
שטח שיעודו ייקבע בעתיד	צהוב
אזור למרכז עירוני	הום
שטח למרכז תעסוקה איזורי	סגול
שטח צבורי פתוח	ירוק
שטח ייעור	ירוק עם קוים אלכסוניים משובצים
אזור חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
שטח מחצבה	אפור
אתר ארכיאולוגי	ירוק כהיר מותחם כירוק כהה
דרך קיימת	אפור כהה
דרך ארצית	פס אדום רחב
דרך עירונית	פס אדום
אתר טיפול בקולחים	ריבוע ירוק כהיר
קו מסוף איזורי לקולחים ראשוניים	קו מקוטע ירוק כהה
גבול אדמות מדינה	קו כחול כהה דק
גבול שטח אזור חנוון	קו מקוטע אדום
גבול חכנית המחאר	קו כחול כהה

פרק מס' 2 - מסרות ויעדים

2.1 מסרות התכנית

להנחות את הפיתוח באזור תכנון אלקנה בסווח זמן של כ-20 שנה, תוך הבטחת התנאים הנאותים של רווחת חיים לכל חלקי האוכלוסייה הקיימת והצפויה באזור. להשגת מטרה זו התכנית מגדירה ומיעדת את האזורים, הסטחים ואת שימוש הקרקע, הזכויות והגבלות הכנייה והפיתוח לאזורים בתחומה.

2.2 יעדי התכנית

2.2.1 פתוח מגוון של יישובים קיימים ומתוכננים פרבריים ועירוניים, אשר יאפשרו בתחומיהם בנייה מגורים במגוון של סוגים, גדלים וצפיפויות והשרותים הציבוריים הדרושים בהתאם לצרכים הקיימים והעהודיים של תושבי האזור.

2.2.2 פיתוח שטח למכנים שמטרתם להבטיח העטוקה, מסחר ומנהל מרכזיים, סטחים לשרותי חינוך, בריאות ומוסדות חברתיים לתועלת הכלכלית והחברתית של תושבי האזור.

2.2.3 שימור הטבע והנוף, יצירת שטחי יעור וצמחייה לנופש והתקנת הקנות להבטחת ערכי איכות הסביבה הטבעית והסביבה מעשה ידי אדם באזור.

2.2.4 החויית מערכת דרכים הדרושה להבטחת קטרי תחבורה טובים ויעילים בין מוקדי הפתוח הקיימים והמתוכננים באזור התכנון והשתלבות במערכת דרכים אזורית וארצית.

2.2.5 הנחיית התכניות הכלליות לפיתוח מערכות על של חטחית הנרסית באזור התכנון.

פרק מס' 3 - אזורי התכנית

3.1 הוראות כלליות לשימושים והגבלות בנייה באיזורים ושטחים

3.1.1 שימוש בקרקעות ובבניינים

כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בהשריש יהיה בהתאם להוראות חכנית זו. מקום שקיימת או מוצעת לגביו חכלית שלא נזכרה בהתאם להוראות חכנית זו, יוחלס לגביו באמצעות חכנית באישור מועצה התכנון העליונה.

3.1.2 שימוש חורג בקרקעות

קרקעות שמשמששים בהם בזמן כניסת התכנית לחוקפה, למטרה שונה מהמטרה המותרת לשימוש בהם עפ"י הוראות התכנית, מותר להמשיך ולהשתמש בהם לאותו שימוש חורג, בפרק זמן ובתנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית, באישור מועצה התכנון העליונה, הכל כאמור בסעיף 32 של החוק.

3.1.3 חלוקת אזור תכנון ליחידות משנה

מועצה תכנון עליונה רשאית לחלק את אזור התכנון עליו חלה התכנית ליחידות תכנון משניות לצורך הכנתן של חכניות מאר מקומיות וחכניות מפורטות.

3.1.4 חובת הכנת חכנית מאר - מפורטת

חוכן חכנית מאר מפורטת לכל חלק מחלקיה של חכנית זו. כישוכים כפריים, פרכיים ו/או עירוניים יוכנו חכניות מאר כלליות ומפורטות. חכנית מפורטת חכלול הוראות (תקנון) ותשריש, הכל כאמור בסעיף 23 של החוק.

3.1.5 קיבולת פיתוח מקסימלית באיזורי כינוי

קיבולת הפיתוח המקסימלית של יחידות דיור למגורים באיזורי כנוי כישוכים ובאתרי פיתוח כבבולותיהם המוגדרים בהשריש חכנית זו, לא תעלה על המפורט בבספת 1' של התכנית. הועדה המקומית באישור מועצה התכנון העליונה ידאגו לתאם ולפקח כי צפיפות הפיתוח למגורים, בחכניות מאר מקומיות וחכניות מפורטות שיערכו לאיזורי כנוי כישוכים ובאתרי פיתוח לא יחרבו מעל לקיבולת הכוללת של יחידות דיור למגורים לאותו ישוב או אתר כפי שנקבעה בחכנית זו.

3.1.6 פירוט מלא של זכויות והוראות באיזורי כינוי

הזכויות וההוראות המלאות המתיחסות לאיזורי כינוי בחכנית יפורטו בחכניות המחאר הכלליות והמפורטות שיוכנו לאיזורים אלה ובתנאים שלא יהוו סתירה להוראות חכנית זו.

3.1.7 הכנת חכנית כינוי

חכנית חכנוי חוכן לכל שטח או אזור כנוי שיצויין בפרק 3 להלן או לכל שטח החכנית המפורטת או חלק ממנה כפי שתתייב מסעיף 3.1 הכל כפי שתקבע ועדה מקומית באישור מועצה העליונה לתכנון.

3.1.8 הייתר בנייה

לא יינתן הייתר בנייה לפתוח הקרקע או הקמת בנין בחחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.9 הוכחת הכעלות

לא חובא לדיון בפני הועדה המוסמכת לכך בקשה להיתר בנייה, ללא הוכחת בעלות של המבקש על הקרקע שעליה חלה הבקשה.

3.2 השימושים המותרים והגבלות הכנייה באזורים, שטחים ואחרים

3.2.1 אזור כינוי כשטח יישוב קיים

א. עזון עתמה, יישוב כפרי - אזור מגורים, שרוחים צבוריים וכלכליים בישוב כפרי השימושים המותרים: 1. מבני מגורים, 2. מבני שרוחים צבוריים, 3. חנויות, 4. מבני עזר לחקלאות, 5. מבנים למלאכה זעירה, 6. דרכים, 7. שטח צבורי פתוח.

חוכן חכניה מחאר מפורטת לישוב כולו שכמסגרתה תיקבע צפיפות המגורים וצרכי פתוח המיוחדים ליישוב קיים זה.

ב. אלקנה - אחר זמני - אזור מגורים שרוחים צבוריים וכלכליים בישוב שאופיו הסופי ייקבע על-ידי הכנת חכנית מתאר מפורטת שתענה על נושא צפיפות המגורים וצרכי פתוח הנוכעים מהתנאים המיוחדים של יישוב קיים זה. הועדה רשאית תהיה לדרוש הכנת חכנית כנוי. השימושים המותרים: 1. מבני מגורים, 2. מבני שרוחים צבוריים, 3. מבנים למוסדות צבור, 4. מבנים למלאכה ואחסנה, 5. חנויות, 6. מבנים לחיירות ונופש, 7. שטח צבורי פתוח.

3.2.2 אזור כינוי כשטח להרחבת יישוב קיים

לגבי אזור זה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיף 3.2.1 א/.

3.2.3 אזור כנוי כשטח יישוב מתוכנן

מיועד לפתוח של יישוב עירוני באופי פרברי. צפיפות המגורים המקסימלית המותרת באזור לא תעלה על 5 יחידות דיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למגורים, או כפי שנקבע בתכניות מתאר מפורטות שהוגשו ואושרו ע"י המועצה העליונה לתכנון. שטח מגרש מינימלי המיועד למגורים לא יהיה קטן מ-450 מ"ר. קיבולת הפיתוח המקסימלית של יחידות דיור למגורים באזור כאסור בסעיף 3.1.5 לא תעלה על המצויין בתוספת א' של חכנית זו. השימושים והתכליות המותרים: 1. מבני מגורים, 2. מבנים למוסדות צבור שכונתיים ומרכזיים, 3. מבנים לצרכי מסחר ושרוחים אישיים, 4. מבנים לחיירות ונופש, 5. מבנים ומתקנים הנדסיים, 6. שטח צבורי פתוח, 7. דרכים וחנויות.

3.2.4 אזור בניני בשטח להרחבת יישוב מחוכנן

לגבי אזור זה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיף 3.2.3.

3.2.5 אזור בניני בשטח ליישוב בעתיד

מיועד לפתוח יישוב עירוני בעל אופי פרברי בעתיד. צפיפות המגורים המקסימלית המותרת באזור לא תעלה על 5 יחידות דיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למגורים. שטח מגרש מינימלי לא יהיה קטן מ-450 מ"ר. קיבולת הפתוח המקסימלית של יחידות דיור למגורים באזור כפי שצויין בנספח 1 של חכנית זו. לשטח האיזור בכללותו הוכן חכנית מתאר מקומית כללית שתחלק את האזור לאיזורי חכנון משניים - אחרים. בהוראותיה תכלול החכנית פרוגרמה שתפרט את מספר יחידות הדיור המותר לכנייה באחר, לרבות סוגי הבנינים, יעודי שטחים, צפיפות בניני מגורים ושטחי קרקע לשדוחי צבור ולדרכים, השימושים והתכליות המותרים: 1. מכני מגורים, 2. מבנים למוסדות צבור שכונתיים ומרכזיים, 3. מבנים לצרכי מסחר ושדוחים, 4. מבנים להיירות ונופש, 5. מבנים ומתקנים הנדסיים, 6. שטח ציבורי פתוח, 7. דרכים וחניות.

3.2.6 איזור בניני בשטח להרחבת יישוב בעתיד

לגבי איזור זה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיף 3.2.5.

3.2.7 אזור מרכז עירוני

השטח מיועד למרכז מסחרי ומנהלי ראשי של מקבץ היישובים הכלולים בתחום אזור החכנון ומטרתו לשרת אוכלוסייתו. גבולותיו המדויקים של האזור והפרוגרמה למיתוחו יקבעו בחכנית מתאר מפורטת. השימושים המותרים: שדוחי הינוך, הרבות, דח, מוסדות ומשרדים למנהל צבורי ופרטי מסחר קמעוני ושדוחים אישיים, מסחר סיטוני, שדוחי חיירות, בידור, ספורט, מתקנים להנדסה עירונית והנדסת תשתית, שטחים צבוריים פתוחים, שטחים למוסדות מיוחדים ושטחים ציבוריים שיעודם ייקבע בעתיד, דרכים וחניות. כל שאר ההוראות בדבר חכנון ופתוח איזור הן כמפורט בסעיפים 3.2.3 - 3.2.5.

3.2.8 שטח למרכז העסקה איזורי

השימושים המותרים: מבני תעשייה עתירת ידע או תעשייה נעדרת משרדים אקולוגיים כלשהם, מתקני אספקה לתעשיות הנ"ל, שדוחי עובדים ומנהלה, מתקני תשתית הנדסית דרכים, חניות, שטחים צבוריים פתוחים. התכנית המפורטת תקבע את אחוזי הבנייה ואת גובה המבנים והמתקנים, חוץ התייחסות למבנים ולמתקנים שבסביבה, ושמירת שטחים פתוחים מספיקים. באזור העסקה לא יותרו מפעלים העלולים לדעת המנהל להוות מטרד למכיבתם ו/או לאזור מגורים קרוב. חכנית מפורטת לאזור העסקה או לחלק ממנו תלויה בחסידי השמעה על הסביבה.

3.2.9 שטח חקלאי

מותר השימוש לחקלאות וכל החכליות המותרות על פי התכנית התקפה, בכל קרקע בתחום אזור חקלאי, המעוכדת או הראוייה לעיבוד חקלאי. גודל חלקה מינימלי למטרות מגורים 1000 מ"ר. מותר לבנות בית מגורים אחד על חלקה לשמש עצמי של בעל הקרקע. אחוזי הבנייה כוללים מקסימליים למגורים 15% או 180 מ"ר לחלקה, הנמוך מביניהם. מבני חוץ מותרים באישור הועדה המקומית. גובה בנייה מקסימלי למגורים 2 קומות או עד 8 מטר מעל פני הקרקע. גובה בנייה מינימלי 3 מטר. קווי בנין - 10 מטר לכל צד.

3.2.10 שטח ייעור

שטחים מיועדים לנטיעות יער ויחולו עליהם הוראות כמשמעותן בסעיף 40 של החוק. כשטחי יער יוחרו מבנים ומתקנים לטיפול ושמירת היער, מבנים ומתקנים למטרות נושם בלבד, מתקני חשמית הנדסיים בהתאם להסכמה מיוחדת של מועצת התכנון העליונה ועל-פי חכנית מפורטת שתלווה בחסקיר השפעה על הסביבה. בשטח תותר חקלאות או כל שמוש שהוחל בו לפני הכנת חכנית זו.

3.2.11 שטח צבורי פתוח

שטח המיועד ליצור הפרדה אקולוגית מסביב או בתוך איזור בינוי בתכנית. השימושים המותרים: יער, גנון ופתוח נוף, שבילים להולכי רגל, מגרשי שעשועים, מרחקים ומפורט. תותר בניית מקלטים צבוריים חת-קרקעיים. פרט למתקנים אלה חל בשטחים אלו איסור בנייה מוחלט.

3.2.12 שטח לתכנון בעתיד

יעוד השטחים העתידיים ולוח המזנים לפיתוחם יקבעו ע"י הועדה המקומית באישור מועצת התכנון העליונה ועל פי חכניות מפורטות. בשטח האזור תותר חקלאות או כל שמוש כמכנה קיים, שהוחל בו לפני הכנת חכנית זו.

3.2.13 אחר ארכיאולוגי

ככל אחד מאחרי העתיקות המסוטמיים בחכנית ובאחרי העתיקות טימצאו ויוכרוזו בתחום התכנית בעתיד, יוחרו או יחויבו באישור הרשות המוסמכת, חפירות ארכיאולוגיות, שיקום ושיחזור. היחרי בנייה לצורך הסדרה של אחר עתיקות לביקור קהל, לרבות פיתוח השירותים הנלווים הדרושים ינתנו על פי חכנית מפורטת, שתלווה בחכנית לעיצוב ארכיאולוגי. שום הוראה בחכנית זו לא היחשב כאילו היא באה לשנות את תקפו של חוק העתיקות 1966.

3.2.14 מתחבה

שטח מיועד להציבה אבן מקומית כגבולות המסוטמיים בחכנית זו. הפעלה תותר רק באישור הרשות לאיכות הסביבה. הפעלה חופסק כאשר יחלו עבודות פתוח ובנוי של איזור בינוי לשכונה הדרומית הגובלת בשטח המתחבה. הפעלת המתחבה מווגנה בכיצוע חגורה יעור ברוחב 200 מ' מסביבה כדי להבטיח מחסום חלקי למפגעים אקולוגיים לסביבתה הקרובה. בכל עת הפעלת המתחבה יחוייבו מפעיליה ובעליה להגיש לוועדה המקומית חסקיר השפעה על הסביבה ככל 6 חודשים, שייערך על ידי הרשות המוסמכת לכך.

רשיון להפעלת המחצבה לא יחודש אם ייתברר על ידי מדידה סוסמכת כי, הפעלתה גורמת לנזקים בריאוחיים, סביבתיים לחושבים ולנוף. על בעלי ומפעילי המחצבה להגיש למועצה החכנון העליונה חכנית מחאר מפורטת ערוכה על ידי מחכנון נוף המראה שתוח היעור של התגורה הירוקה מסכיבה, מועצה החכנון העליונה רשאית תהיה לדרוש כל שנוי או נקיטה אמצעים בתכנית זו על-מנח להבטיח עיקרון שמירה על איכות הסכיבה.

#### פרק מס' 4 - דרכים ומערכות תשתית

#### 4.1 דרכים

#### 4.1.1 מיקום של דרכים ורוחבן

חואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשרים וכפי שייקבע בתכנית מיוחדת הנקראת "חכנון תעבורה - אזור אלקנה" ותהיה נספת מחייב לתכנית מחאר זו. בתכנית מחאר מקומית או מפורטת מותר יהיה לקבוע דרכים נוספות, באישור הרשות המוסמכת.

#### 4.1.2 איסור בנייה ברצועה מתוכננת

ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בנייה שאינה מתקן דרך.

#### 4.1.3 קוי בנין

קוי בנין ומרחקיהם מציר הדרך יהיו כמסומן בתשרים הנספת "חכנון תעבורה - אזור אלקנה" וכפי שיקבע בתכנית מחאר מקומית או מפורטת, על פי הוראותיה של הכנית זו.

#### 4.1.4 הגבלות בנייה בין קו בנין לגבול הרצועה המתוכננת

בשטח שאין קו בנין לבין גבול הרצועה המתוכננת, לא תותר כל בנייה, פרט למבני שדות בהסכמת הרשות המוסמכת ובאישור מועצה חכנון עליונה.

#### 4.1.5 מסיה מתואי, רוחב וקוי בנין של דרכים בתכנית

בתכנית מחאר מקומית או מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום מסיה מתואי הדרך, רוחב הדרך וקוי הבנין של הדרך בתכנית זו, כדי להתאים את הדרך לתנאים מקומיים, ובתנאי שהמסיה אינה עומדת בסמירה לעקרונות חכנית זו ולנספחה, הכל בהסכמת הרשות המוסמכת ובאישור מועצה החכנון העליונה.

#### 4.1.6 רוחב וקוי בנין מינימליים של דרך מקומית

הרוחב המינימלי של דרך מקומית יהיה 12 מטר. קו הבנין המינימלי יהיה 4 מטר לכל צד מגבול הרצועה המתוכננת של הדרך.

#### 4.1.7 כניסה לקרקעות שהם מקומות דרכים

רשות מקומית שבתחומה נמצאת דרך, או רשות שהוסמכה לכך ע"י מועצה החכנון העליונה, תחא רשאית לתפורס חזקה על קרקעות המיועדות לדרכים, לשם סלילתן, הרחבתן, הטייתן, חסימתן או ביטולן - הכל ע, פי האסור בחוק.



4.1.8 חניה

שטחי חניה ייועדו בתכנון מחאר מקומיות ומפורשות, ייקבעו על ידי הועדה המיוחדת.

4.2 ניקוז

ניקוז מי הגשמים כשטח התכנית יבוצע לפי הכניות ניקוז, מאושרות ע"י רשות מוסמכת. מגרשי בנין ינוקזו באופן משביע רצון לפני התחלת הבנייה. אם לדעת הועדה המקומית אופייה ומצבה של קרקע מסוימת שעתידים לנצלה למטרות בנייה, דורש טיפול מיוחד לניקוז, יהיה כסמכותה לדרוש מהבעלים של מגרש או בנין לספל בקרקע באופן מיוחד לפני התחלת הבנייה.

4.3 ביוב

סילוק השפכים כתחום התכנית יבוצע לפי הכניות ביוב מאושרות ע"י רשות מוסמכת. שפכים יסולקו באמצעות מערכות ביוב איזוריות ויוזרמו למכונת סיהור מרכזיים. המים המטוהרים ישמשו להשקייה, או כפי שיוקבע ע"י הרשות המוסמכת. פתרונות מקומיים זמניים לסילוק שפכים ינתנו לזמן קצוב, הכל באישור הרשות המוסמכת והועדה המקומית. לצרכי הנחיית חנוון מערכות סילוק שפכים בתחום הכנית זו תהווה התכנית המיוחדת שהוכנה ע"י הב' תה"ל הנקראת.....נספח מחייב לתכנית זו.

4.4 אספקת מים

מערכת אספקת המים בתחום התכנית תבוצע על פי הכניות מים מאושרות ע"י רשות מוסמכת.

4.5 חשמל

מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע על פי הכניות להנדסה החשמל. מיגבלות הכנייה בתחום רצועות הקרקע למעכו קוי חשמל, לרבות הואי הרצועות ורוחבן ייקבעו ע"י הועדה המקומית על-פי חקני חברת החשמל ולפי החוק או הצו התקף.

4.6 היחר למתקני חשתית

הועדה המקומית תחיר בכל איזור ושטח של חכנית זו בנייה של מתקנים ומבנים הדרושים להפעלת מערכת ניקוז, ביוב, אספקת חשמל, מים, גז, סלפון, רדיו וטלוויזיה - לחועלת הציבור גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות הטותרות ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתכנית זו או בתכנית מפורשת מאושרת.

4.7 שמירת קרקע למתקני חשתית

מועצת התכנון העליונה רשאית להורות על שמירת הקרקע הדרושה למתקני חשתית ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לכצע כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע מתקני חשתית שלמטרתם נשמרה הקרקע.

פרק מס' 5 - שמירת הנוף, איכות הסביבה וצורת הבניינים

5.1 שמירת הנוף

5.1.1 שמירת אחרי וערבי הטבע

ועדה מקומית רשאית לאסור פעולה פיתוח וכנייה בסמוכות שיוכרזו כאחרי טבע בגבולות חכניה זו, או בסביבתם בגבולות כפי שתקבע הועדה, אם לא היה החשבות מקסימלית לשמירת ערכי הטבע ככל האפשר.

5.1.2 חכנון נוף של הרבכים

מועצה חכנון עליונה תהיה מוסמכת לדרוש כי חכניה מפורטת של דרך או קטע מדרך, תלווה בחכניה פיתוח הנוף בטשח שאותו חוצה הדרך.

5.1.3 בקרת שלטי פרסומת

הועדה המקומית רשאית להחיר, לאסור או להגביל שלטי פרסומת ומידע מכל סוג המותקנים בתחום החכניה.

5.1.4 קוי חשמל וחקטורת תת-קרקעיים

הועדה המקומית רשאית לקבוע, בחכניות מפורטות הוראות בדבר חיוב החקנת קוי חשמל וחקטורת תת-קרקעיים, ואיסור החקנת קויים עליים.

5.1.5 מחקנים על גגות הבניינים

הועדה המקומית רשאית להחיר ולאסור מחקנים על גגות הבניינים לאחר שתכניהם תוגש לאישורה.

5.2 שמירת איכות הסביבה

5.2.1 חוכת הכנת מסקיר השמעה על הסביבה

בכל אזור מאזורי החכניה שהוגדרו בסעיף מס. 3.2 חייב בהכנת מסקיר השמעה על סביבה, תלווה חכניה מפורטת בתסקיר השמעה על הסביבה.

5.2.2 איסור הזרמת מי שופכין

בתחום שטח החכניה חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין כלתי מסוהרים אלא באיכות כפי שתקבע הרשות המוסמכת, בתעלות מיוחדות ובערוצי נחלים.

5.2.3 מניעה מיסרד

הועדה המקומית רשאית לקבוע הנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מסרד שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, הארה לקויה, מסולת, אבק, עשן או כל מסרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השמוש, וכן לצרף הנאים כאלה לכל היתר או להעמידם כתנאי להוצאת היתר.

5.2.4 שמירת מקורות מים

הועדה המקומית בהתייעצות עם רשות הבריאות, רשאית להגביל או לאסור כנייה בקירבה של מעינות או בארות במסרה למנוע זיהום המים.

5.2.5 בריאות כללית

לפני פיתוחה של כל קרקע על פי הוראות תכנית זו רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת מבקש היתר בנייה למלא את דרישות ספציפיות של הרשות המוסמכת לעניני בריאות, כהנאי לקבלת היתר הבנייה.

5.3 עצים, נטיעות ואחזקת שטחים

5.3.1 שמירת עצים וצמחיה טבעית

הועדה המקומית רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית, הכל לפי רשימת עצים כחוק.

5.3.2 נטיעה עצים וצמחים

הועדה המקומית רשאית לדרוש נטיעה עצים וצמחים אחרים בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית ואחזקתם, על חשבון כעלי הנכס ועל ידי.

5.3.3 חנאים לאחזקת שטחים

רשות מקומית, בהסכמת הועדה המקומית והרשויות המוסמכות תהיה רשאית לקבוע חנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית.

5.4 שמירת צורת הכנינים

5.4.1 חובת הכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני

בכל איזור ושטח בתחום תכנית זו כחייב בהכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני, תלויה בקשה להיתר בנייה בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתערך בגבולות שייקבעו ע"י ועדה מקומית. אישור התכנית יהיה תנאי למתן היתר בניה.

5.4.2 השלמת בנינים

יש לשווח לכל בנין מראה מושלם גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא החיקף המורשה בהיתר הבנייה.

5.4.3 תעודת גמר

לא יינתן שימוש או החזקה בבנין לאחר השלמתו אלא אם הוצאה תעודת-גמר על ידי הועדה המקומית.

פרק מס' 6 - ביצוע החכנית

6.1 שינוי החכנית

שימוש בקרקע או כבנין, לחכילה שלא פורטה ברשימת האיזורים או שטחים של החכנית לגבי אותו אזור או שטח יחייב אישור שנוי לחכנית, שנוי לחכנית יאושר רק אם נועד להשיב מסרות ויעדים כפי שהוגדרו בהוראות החכנית.

6.2 רמת דיוק חשויט החכנית

בציונים שבחשויט יש לראות כוונתו של המתכנן לאיחורו הרצוי של איזור או שטח שמושי קרקע מסויימים, מקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בחכנית מתאר מקומיות ומפורטות. מטיות הנוכעות מקנה המידה של החכנית הזאת (ק.מ. 1:10.000) שאינו מאפשר דיוק ממשי, הן מבחינת האיחור והן מבחינת הגודל של השטח והן מטיות הנוכעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שנוי לחכנית זו.

6.3 אגרות תכנון

הועדה המקומית רשאית לגבות אגרות תכנון כחוק, לכיסוי הוצאות ביצוע החכנית, לרכוש הוצאות עריכתה.

6.4 תחולה על המדינה, רשויות מקומיות ותאגידים

משרדי ממשלה הפועלים בתחום החכנית, יוזמנו להכין תקציביהם והוכניותיהם לגבי תחום החכנית, בהתאם להוראותיה.

6.5 פיקוח לבצוע החכנית

על מנת להשיג ביצוע החכנית, תפקח מועצת התכנון העליונה על ביצועה המשולב בכל הנושאים, על ידי קבלת דיוח קבוע מהגורמים האחרים הפועלים בתחום החכנית ועל מטיות ממנה.

6.6 בחינה מחדש של החכנית

החכנית תבחן מחדש מפעם לפעם, כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית, ומועצת התכנון העליונה, בסיוחי זמן שלא יעלו על חמש שנים. הבחינה מחדש תערך במסרה לודא אם החכנית בוצעה בהתאם להוראות, ולכחון אם החכנית עדיין עומדת ומכוננת כראוי את פיתוחו העתידי של האזור. מצאה הועדה המקומית, או מועצת התכנון העליונה כי מבחינת אפשרות ביצועה של החכנית או עקב השתנה ההנחות שהביאו להגדרת המסרות והיעדים בחכנית זו, יש להכניס בה שנויים, תכין הועדה המקומית חכנית חליפית המבקשת שיוני הנסיבות.

נספח 1 - קיבולת פיתוח מקסימלית באיזורי מגורים.

קיבולת מקסימלית של יח' דיור	יעודי קרקע בתכנית	ישוב / אחר
100	אזור בינוי פרברי	אלקנה - אחר זמני
600	אזור בינוי פרברי	אלקנה ב' - יישוב קבע
680	אזור בינוי פרברי	אלקנה ג' -
330	אזור כינוס פרברי	אלקנה ג' - הרחבה בעתיד
750	אזור בינוי פרברי	שערי הקנה
1000	אזור בינוי פרברי	אורנית
400	אזור כינוי פרברי	צמרות
2140	אזור כינוי פרברי	שכונה דרוסית



המינהל האזרחי יהודה ושומרון  
מחלקת הכנון מקומי שומרון

אזור הכנון אלקנה

תכנית מתאר אזורית חלקית מס' 01 ושטח"ג 1983

תקנון

דצמבר 83

א. פסרן, אדריכל, רח' האוניברסיטה 51 חל-אביב סל. 418054

המינהל האזרחי יהודה ושומרון  
שרחב תכנון מקומי ושומרון

אזור תכנון אלקנה

תכנית פנאר אזורית חלקית מס' 01 ושטח"ג 1983

תכנון

דצמבר 83

א. פסרן, אוריכל, רח' האוניברסיטה 51 חל-אכיב סל. 418054



הכניח שתאר אזוריה חלקית מט' 01 ושט"ג - 1983 / אזור תכנון אלקנה

מחוז	יהודה ושומרון
נפה	טול כרם
שטח התכנית	21,500 דונם בערך
כעל הקרקע	הממונה על הרכוש הממשלתי והנסוש והאחרים
יזום התכנון	לשכת התכנון המרכזית ביהודה ושומרון
מגיש התכנית	משרד הבנוי והשכון, המנהל לבנייה כפרית ויטובים חדשים
עורך התכנית	א. פטרן, אדריכל

ונוכח העיניינים

עמוד	כללי	פרק מס' 1
4	הוראות כלליות	1.1
4	פירוש מונחים	1.2
6	פירוש הציונים בתשרים	1.3
	<u>מטרות התכנית ויעדיה</u>	<u>פרק מס' 2</u>
7	מטרות התכנית	2.1
7	יעדי התכנית	2.2
	<u>איזורי התכנית</u>	<u>פרק מס' 3</u>
8	הוראות כלליות לשימושים והגבלות בנייה באזורים ושטחים	3.1
9	השימושים המותרים והגבלות הכנייה באזורים שטחים ואתרים	3.2
	<u>דרכים ומערכות תשתית</u>	<u>פרק מס' 4</u>
12	דרכים	4.1
13	ניקוז	4.2
13	ביוב	4.3
13	אספקת מים	4.4
13	חשמל	4.5
13	היתר למתקני תשתית	4.6
13	שמירת קרקע למתקני תשתית	4.7
	<u>שמירת הארכיאולוגיה, הנוף, איכות הסביבה וצורת הבניינים</u>	<u>פרק מס' 5</u>
14	שמירת הארכיאולוגיה והנוף	5.1
14	שמירת איכות הסביבה	5.2
15	עצים, נטיעות ואחזקה שטחים	5.3
15	שמירת צורת הבניינים	5.4
	<u>ביצוע התכנית</u>	<u>פרק מס' 6</u>
16	סוגי התכנית	6.1
16	רמת דיוק תשרים והתכנית	6.2
16	אגרות חכנון	6.3
16	חחולה על המדינה, רשויות מקומיות והתאגידים	6.4
16	פקוח לבצוע התכנית	6.5
16	בחינה מחדש של התכנית	6.6
17	נספח 1 - קיבולת פיתוח מקסימלית באיזורי מגורים	

1.1 הוראות כלליות

1.1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר אזורית חלקית מס' 01 תש"ג - 1983 לאזור הכנון אלקנה.

1.1.2 תחום החולת התכנית

שטח המותחם בקו כחול כהה בחשריש והכולל את אזור הכנון אלקנה.

1.1.3 מטמכי התכנית

א. הוראות התכנית: כל החקנות וההוראות הכלולות בחוכרה זו.  
ב. חשריש התכנית: חשריש בקנה-סדה 1:10.000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית לכל ענין. חשריש התכנית אינו מהווה מסמך לצורך מדידת שטחים וקביעת קווי גבול.

1.1.4 נספחים לתכנית

נספחי חשויח לתכנית יוכנו על פי התקדמות התכנון המפורט.

1.2 פירוש מונחים

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפרוש שבחוק ולמונחים הבאים הפרוש שבצידם.

1.2.1 החוק -

חוק תכנון ערים, כשריש וכניינים  
מס' 79 לשנת 1966 כפי שתחוקן מעת לעת.

1.2.2 אזור או שטח -

שטח קרקע מוחתם או מסומן בחשריש בצבע, כקוקוו, במסגרת או כסמל כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובכניינים בהחומו בתכנית זו.

1.2.3 אזורי בנוי -

אזורים בתכנית בהם מותרת בנייה למגורים, לשרותים צבוריים ופרטיים.

1.2.4 תכנית רקע או תכנית אב -

תכנית ללא חוקף סטטוטורי שמטרתה להציג את הכוונות התכנוניות בשטח התכנית ובסביבתו לחוקר החוק. תכנית הרקע על נספחיה מהווה עבור מועצה התכנון העליונה ושאר הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר כמכשיר מנחה לפעולות תכנון ופחות האזור.

1.2.5 תכנית בנוי -

תכנית לשטח הכלול בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת. תכנית הבנוי קובעת: כינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הכניינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ויעודם. שרזוחים בין הכניינים, מפלסי קרקע קיימים ומחוככנינים, דרכים, חניות, גינות, גידור, ריצוף ושבילים. מיקום סילוק אשפה, הכל על כמים ממה טופוגרפית בסיסית מעורבת לאזור וחאור המצב הקיים של האזור.

- 1.2.6 חכנית לעיצוב ארכיטקטוני - החכנית תספול ביותר פירוט בכל הנושאים של חכנית בינוי, לרבות חומר בנייה, ריהוט רחוב וצמחיה. החכנית תכלול החכים וחזיתות מפורטים בקנה מידה שיאפשר את הפירוט הנדרש, כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.
- 1.2.7 חסקיר השפעה על הסביבה - חסקיר שיוכן על-פי הנחיות הרשות לשמירת איכות הסביבה.
- 1.2.8 שטח מגרש מינימלי - השטח הקטן ביותר של המגרש עליו מותר לבנות כאזור מאזורי החכנית.
- 1.2.9 אחוזי בנייה כוללים - היחס המוגדר באחוזים, בין שטח הבנייה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע הכולל של האזור, או המגרש.
- 1.2.10 צפיפות בנייה מקסימלית - מספר מקסימלי של יחידות דיור לדונם נטו.
- 1.2.11 גובה בנייה - מספר קומות מקסימלי המותר לבנייה מעל לפני הקרקע השבעיה.
- 1.2.12 קומה - חלל פנימי בחוף בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר רצוף לבין גמר טיח החקרה) אינו קטן מ- 2.5 מ' ואינו עולה על 3.5 מ' (בכניני מגורים) דרך כמשמעותה בחוק.
- 1.2.13 דרך - רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכניס, השוליים, האי המפריד, העלות הניקוז והקרקע הדרוש לצמחים.
- 1.2.14 רצועת דרך מחוכננת - מבנה או מחקן המהווה חלק של הדרך כאמור בחוק.
- 1.2.15 מחקן דרך - המבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות החנה דלק תחנת מיכה, מנסך לתיקון מכוניות, מטעדה, קיוסק וכיוצא בזה.
- 1.2.16 מבנה שרוחי דרך - דרך שנקבעה בחכנית מפורטת שאושרה כמועצת החכנון העליונה לפני אישורה של חכנית זו או היתה קיימת לפני עריכת חכנית זו.
- 1.2.17 דרך קיימת או מאושרת - דרך שמיקומה מסומן בחשריט בהתאם להוראות חכנית זו.
- 1.2.18 דרך מחוכננת - דרך קיימת או מאושרת המבוססת על פי הוראות חכנית זו.
- 1.2.19 דרך לביטול - דרך שסומנה בחשריט ככזאת. מקשרת בין איזורים שונים במדינה ואוספת תנועה מדרכים איזוריות ומקומיות מיועדת לשני כבישים חד-סיטריים במסלולים מופרדים, שבכל אחד מהם שני נהיבים לפחות עם כניסות ויציאות ע"י מיחלפים או צמחים, תסלל כדרך ראשית עפ"י החקנים של הרשות המוסמכת.
- 1.2.20 דרך ארצית -

- 1.2.21 דרך מקומית ראשית - כבישים ודרכים ראשיות מאיזורי כינוי מסומנת בחשורים כדרך מקומית ראשית.
- 1.2.22 דרך עירונית משנית - כביש או דרך המשרתת את איזורי הכנוי, השכונות ושטחים שיעודם נקבע בהכניה זו.
- 1.2.23 מהנדס - מהנדס הועדה המקומית.
- 1.2.24 הועדה המקומית - הועדה המיוחדת להכנון ולבנייה אלקנה והועדה המקומית להכנון ולבנייה.
- 1.2.29 מועצת ההכנון העליונה - מועצת ההכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
- 1.2.30 רשות מוסמכת - משרד מסלתי או רשות ציבורית שעניין מענייני ההכניה נמצאים בחוסם אחריותם.

### 1.3 פרוש הציונים בחשורים

- |                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| אזור בינוי לישוב קיים          | כחוס עם פסים כתומים כהים אלכסוניים |
| אזור בינוי להרחבת יישוב קיים   | צהוב עם פסים כתומים אלכסוניים      |
| אזור בינוי לישוב חדש           | כחוס עם פסים כתומים ניצבים         |
| אזור בינוי לישוב בעתיד         | כחוס עם פסים כתומים אלכסוניים      |
| אזור בינוי להרחבת ישוב בעתיד   | צהוב עם קוים כתומים אלכסוניים      |
| שטח שיעודו ייקבע בעתיד         | צהוב                               |
| אזור למרכז עירוני              | הום                                |
| שטח למרכז חעסוקה איזורי        | סגול                               |
| שטח צבורי פתוח                 | ירוק                               |
| שטח ייעור                      | ירוק עם קוים אלכסוניים משובצים     |
| אזור חקלאי                     | פסים ירוקים אלכסוניים              |
| שטח מחצבה                      | אפור                               |
| אתר ארכיאולוגי                 | ירוק כהיר מותחם כירוק כהה          |
| דרך קיימת                      | אפור כהה                           |
| דרך ארצית                      | פס אדום רחב                        |
| דרך עירונית                    | פס אדום                            |
| אתר טיפול בקולחים              | ריבוע ירוק כהיר                    |
| קו מאסף אזורי לקולחים ראשוניים | קו מקוטע ירוק כהה                  |
| גבול אדמות מדינה               | קו כחול כהה דק                     |
| גבול שטח אזור חכנון            | קו מקוטע אדום                      |
| גבול חכניה המחאר               | קו כחול כהה                        |

פרק מס' 2 - מטרת ויעדים

2.1 מטרת התכנית

להנחות את הפיתוח באזור תכנון אלקנה בסדרה זמן של כ-20 שנה, תוך הבטחת התנאים הנאותים של רווחת חיים לכל חלקי האוכלוסיה הקיימת והצפויה באזור. להשגת מטרה זו התכנית מגדירה ומיעדה את האזורים, השטחים ואת שימוש הקרקע, הזכויות והגבלות הכנייה והפיתוח לאזורים בתחומה.

2.2 יעדי התכנית

- 2.2.1 פתוח מגוון של יישובים קיימים ומתוכננים פרבריים ועירוניים, אשר יאפשרו בתחומיהם בניית מגורים בטווח של סוגים, גדלים וצפיפויות והשרותים הציבוריים הדרושים בהתאם לצרכים הקיימים והעתידיים של חושבי האזור.
- 2.2.2 פיתוח שטח למכנים שמטרתם להבטיח העסקה, מסחר ומנהל מרכזיים, שטחים לשרותי חינוך, בריאות ומוסדות חברתיים לתועלת הכלכלית והחברתית של חושבי האזור.
- 2.2.3 שימור הטבע והנוף, יצירת שטחי יעור וצמחייה לנופש והתקנת תקנות להבטחת ערכי איכות הסביבה הטבעית והסביבה מעשה ידי אדם באזור.
- 2.2.4 החויית מערכת דרכים הדרושה להבטחת קשרי תחבורה טובים ויעילים בין מוקדי הפתוח הקיימים והמתוכננים באזור התכנון והשתלבות במערכת דרכים אזורית וארצית.
- 2.2.5 הנחיית התכניות הכלליות לפיתוח מערכות על של חסתי הנדסית באזור התכנון.

3.1 הוראות כלליות לשימושים והגבלות בנייה באיזורים ושטחים

3.1.1 שימוש בקרקעות ובבניינים

כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בחשרים יהיה בהתאם להוראות חכנית זו. מקום שקיימת או מוצעת לגביו חלית של נזכרה בהתאם להוראות חכנית זו, יוחלט לגביו באמצעות חכנית באישור מועצה התכנון העליונה.

3.1.2 שימוש חורג בקרקעות

קרקעות שמשמשות בהם בזמן בניית התכנית לתוקפה, למטרה שונה מהמטרה הסותרת לשימוש בהם עפ"י הוראות התכנית, מותר להמשיך ולהשתמש בהם לאותו שימוש חורג, בפרק זמן ובחנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית, באישור מועצה התכנון העליונה, הכל כאמור בסעיף 32 של החוק.

3.1.3 חלוקת אזור תכנון ליחידות משנה

מועצה תכנון עליונה רשאית לחלק את אזור התכנון עליו חלה התכנית ליחידות תכנון משניות לצורך הכנתן של חכניות מתאר מקומיות וחכניות מפורטות.

3.1.4 חובת הכנת חכנית מתאר - מפורטת

חוכן חכנית מתאר מפורטת לכל חלק מחלקיה של חכנית זו. בישובים כפריים, מרכזיים ו/או עירוניים יוכנו חכניות מתאר כלליות ומפורטות. חכנית מפורטת הכלול הוראות (תקנון) וחשרים, הכל כאמור בסעיף 23 של החוק.

3.1.5 קיבולת פיתוח מקסימלית באיזורי בינוי

קיבולת הפיתוח המקסימלית של יחידות דיור למגורים באיזורי בניי כישובים ובאתרי פיתוח כבכולוחיהם המוגדרים בחשרים חכנית זו, לא תעלה על המפורט בנספח 1' של החכנית. הועדה המקומית באישור מועצה התכנון העליונה ידאגו לתאם ולפקח כי צפיפות הפיתוח למגורים, בחכניות מתאר מקומיות ובחכניות מפורטות שיערכו לאיזורי בניי כישובים ובאתרי פיתוח לא יחרגו מעל לקיבולת הכוללת של יחידות דיור למגורים לאותו יישוב או אתר כפי שנקבעה בחכנית זו.

3.1.6 פירוט מלא של זכויות והוראות באיזורי בינוי

הזכויות וההוראות המלאות המתיחסות לאיזורי בניי בחכנית יפורטו בחכניות המתאר הכלליות והמפורטות שיוכנו לאיזורים אלה ובחנאים שלא יהוו סתירה להוראות חכנית זו.

3.1.7 הכנת חכנית בינוי

חכנית הבנוי חוכן לכל שטח או אזור בניי שיצויין בפרק 3 להלן או לכל שטח החכנית המפורטת או חלק ממנה כפי שמתחייב מסעיף 3.1 הכל כפי שחקבע ועדה מקומית באישור המועצה העליונה לתכנון.

3.1.8 הייתר בנייה

לא יינתן הייתר בנייה לפתוח הקרקע או הקמת בנין בחחום התכנית, אלא כהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.9 הוכחת כעלות

לא תובא לדיון בפני הועדה המוסמכת לכך בקשה להיתר בנייה, ללא הוכחת כעלות של המבקש על הקרקע שעליה חלה הבקשה.

3.2 השימושים המותרים והגבלות הבנייה באזורים, שטחים ואחרים

3.2.1 אזור כינוי בשטח יישוב קיים

א. עזון עמק, יישוב כפרי - אזור מגורים, שרוחים צבוריים וכלכליים בישוב כפרי השימושים המותרים: 1. מבני מגורים, 2. מבני שרוחים צבוריים, 3. חנויות, 4. מבני עזר לחקלאות, 5. מבנים למלאכה זעירה, 6. דרכים, 7. שטח צבורי פתוח.

תוכן תכנית מתאר מפורטת ליישוב כולו שבמסגרתה תיקבע צפיפות המגורים וצרכי פתוח המיוחדים ליישוב קיים זה.

ב. אלקנה - אחר זמני - אזור מגורים שרוחים צבוריים וכלכליים כישוב שאופיו הסופי ייקבע על-ידי הכנת תכנית מתאר מפורטת שתענה על נושא צפיפות המגורים וצרכי פתוח הנרכעים מהתנאים המיוחדים של יישוב קיים זה. הועדה רשאית תהיה לדרוש הכנת תכנית בנוי. השימושים המותרים: 1. מבני מגורים, 2. מבני שרוחים צבוריים, 3. מבנים למוסדות צבור, 4. מבנים למלאכה ואחסנה, 5. חנויות, 6. מבנים לחיירות ונופש, 7. שטח צבורי פתוח.

3.2.2 אזור כינוי בשטח להרחבת יישוב קיים

לגבי אזור זה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיף 3.2.1 א/.

3.2.3 אזור כינוי בשטח יישוב מתוכנן

מיועד לפתוח של יישוב עירוני באופי פרברי. צפיפות המגורים המקסימלית המותרת באזור לא תעלה על 5 יחידות דיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למגורים, או כפי שנקבע בתכנית מתאר מפורטת שהוגשו ואושרו ע"י המועצה העליונה לתכנון. שטח מגרש מינימלי המיועד למגורים לא יהיה קטן מ-450 מ"ר. קיבולת הפיתוח המקסימלית של יחידות דיור למגורים באזור כאמור בסעיף 3.1.5 לא תעלה על המצויין בחוספת א' של תכנית זו. השימושים והתכליות המותרים: 1. מבני מגורים, 2. מבנים למוסדות צבור שכונתיים ומרכזיים, 3. מבנים לצרכי מסחר ושרותים אישיים, 4. מבנים לחיירות ונופש, 5. מבנים ומתקנים הנדסיים, 6. שטח צבורי פתוח, 7. דרכים וחנויות.



3.2.4 אזור בנינו בשטח להרחבת יישוב מחוכנן

לגבי אזור זה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיף 3.2.3.

3.2.5 אזור בנינו בשטח ליישוב בעתיד

מיועד לפתוח יישוב עירוני בעל אופי פרברי בעתיד. צפיפות המגורים המקסימלית המותרת באזור לא תעלה על 5 יחידות דיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למגורים. שטח מגרש מינימלי לא יהיה קטן מ-450 מ"ר. קיבולת הפתוח המקסימלית של יחידות דיור למגורים באזור כפי שצויין בנספח 1 של תכנית זו. לשטח האיזור בכללותו חוכן הכנית מתאר מקומית כללית שתחלק את האזור לאיזורי תכנון משניים - אחרים. בהוראותיה הכלולות החכנית פרוגרמה שתפרט את מספר היחידות הדיור המותר לכנייה באתר, לרבות סוגי הכנינים, יעודי שטחים, צפיפות כניני מגורים ושטחי קרקע לשרותי צבור ולדרכים.

השימושים וההכליות המותרים: 1. מבני מגורים, 2. מבנים למוסדות צבור שכונתיים ומרכזיים, 3. מבנים לצרכי מסחר ושרותים, 4. מבנים להיירות ונופש, 5. מבנים ומתקנים הנדסיים, 6. שטח ציבורי פתוח, 7. דרכים וחניות.

3.2.6 איזור בנינו בשטח להרחבת יישוב בעתיד

לגבי איזור זה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיף 3.2.5.

3.2.7 אזור מרכז עירוני

השטח מיועד למרכז מסחרי ומנהלי ראשי של מקבץ היישובים הכלולים בתחום אזור התכנון ומטרתו לשרת אוכלוסייתו. גבולותיו המדויקים של האזור והפרוגרמה לפיתוחו יקבעו בתכנית מתאר מפורטת.

השימושים המותרים: שדות חינוך, הרבות, דת, מוסדות ומשרדים למנהל צבורי ופרטי מסחר קמעוני ושרותים אישיים, מסחר סיטוני, שדות חירות, בידור, ספורט, מתקנים להנדסה עירונית והנדסת חשמית, שטחים צבוריים פתוחים, שטחים למוסדות מיוחדים ושטחים ציבוריים שיעודם ייקבע בעתיד, דרכים וחניות. כל שאר ההוראות בדבר תכנון ופתוח איזור הן כמפורט בסעיפים 3.2.3 - 3.2.5.

3.2.8 שטח למרכז העסקה איזורי

השימושים המותרים: מבני העשייה עתירת ידע או העשייה נעדרת משרדים אקולוגיים כלשהם, מתקני אספקה לתעשיית הנ"ל, שדות עובדים ומנהלה, מתקני חשמית הנדסית דרכים, חניות, שטחים צבוריים פתוחים.

התכנית המפורטת תקבע את אחוזי הבנייה ואת גובה המבנים והמתקנים, תוך ההיחסות למבנים ולמתקנים שכסביבה, ושמירת שטחים פתוחים סטטיקים. באזור העסקה לא יותרו מפעלים העלולים לדעת ומהנדס להוות מסרד לסביבתם ו/או לאזור מגורים קרוב. תכנית מפורטת לאזור העסקה או לחלק ממנו תלרזה בחקיקה השמעה על הסביבה.

3.2.9 שטח חקלאי

מותר השימוש לחקלאות וכל התכליות המותרות על פי התכנית התקפה, בכל קרקע בתחום אזור חקלאי, המעובדת או הראוייה לעיבוד חקלאי. גודל חלקה מינימלי למסרות מגורים 1000 מ"ר. מותר לבנות בית מגורים אחד על חלקה לשמש עצמי של בעל הקרקע. אחוזי הבנייה כוללים מקסימליים למגורים 15% או 180 מ"ר לחלקה, הנמוך מביניהם. מבני חוץ מותרים באישור הועדה המקומית. גובה בנייה מקסימלי למגורים 2 קומות או עד 8 מטר מעל פני הקרקע. גובה בנייה מינימלי 3 מטר. קווי בנין - 10 מטר לכל צד.

3.2.10 שטח ייעור

שטחים מיועדים לנטיעות יער ויחולו עליהם הוראות כמשמעותו בסעיף 40 של החוק. בשטחי יער יותרו מבנים ומתקנים לטיפול ושמירת היער, מבנים ומתקנים למסרות נושא בלבד, מתקני תשתית הנדסיים בהתאם להסכמה מיוחדת של מועצת התכנון העליונה ועל-פי תכנית מפורטת שתלווה בהסקיר השפעה על הסביבה. כשטח תותר חקלאות או כל שמש שהוחל בו לפני הכנת תכנית זו.

3.2.11 שטח צבורי פתוח

שטח המיועד ליצור הפרדה אקולוגית מסביב או בתוך איזור בינוי בתכנית. השימושים המותרים: יער, גנון ופתוח נוף, שבילים להולכי רגל, מגרשי טניס, משחקים ומפורט. חותר בניית מקלטים צבוריים חת-קרקעיים. פרט למתקנים אלה חל כשטחים אלו איסור בנייה מוחלט.

3.2.12 שטח לתכנון בעתיד

יעוד השטחים העתידיים ולוח המזנים לפיתוחם יקבעו ע"י הועדה המקומית כאישור מועצת התכנון העליונה ועל פי תכניות מפורטות. כשטח האזור תותר חקלאות או כל שמש כסכנה קיים, שהוחל בו לפני הכנת תכנית זו.

3.2.13 אחר ארכיאולוגי

בכל אחד מאתרי העתיקות המסומנים בתכנית ובאתרי העתיקות שימצאו ויוכרוזו בתחום התכנית בעתיד, יותרו או יחויבו באישור הרשות המוסמכת, הפירות ארכיאולוגיות, שיקום ושיחזור. היחיד בנייה לצורך הסדרה של אתרי עתיקות לביקור קהל, לרבות פיתוח השירותים הנלווים הדרושים ינתנו על פי תכנית מפורטת, שתלווה בתכנית לעיצוב ארכיאולוגי. שום הוראה בתכנית זו לא תיחשב כאילו היא באה לשנות את תקפו של חוק העתיקות 1966.

3.2.14 מחצבה

שטח מיועד להציבה אבן מקומית בגבולות המסומנים בתכנית זו. הפעלה תותר רק באישור הרשות לאיכות הסביבה. הפעלה תופסק כאשר יחלו עבודות פתוח ובנוי של איזור בינוי לשכונת הדרומית הגובלת בשטח המחצבה. הפעלת המחצבה מוגנית כביצוע הגורת יער כרוחב 200 מ' מסביבה כדי להבטיח מחסום חלקי למפגעים אקולוגיים לסביבתה הקרובה. ככל עת הפעלת המחצבה יחויבו מפעיליה ובעליה להגיש לוועדה המקומית הסקיר השפעה על הסביבה בכל 6 חודשים, שייערך על ידי הרשות המוסמכת לכך.

רשיון להפעלת המחצבה לא יהודש אם ייתברר על ידי מדידה מוסמכת כי, הפעלתה גורמת לנזקים בריאותיים, סביבתיים לתושבים ולנוף. על בעלי ומפעילי המחצבה להגיש למועצת החכנון העליונה הכניה מתאר מפורט ערוכה על ידי מתכנן נוף המראה פתוח היעור של החבורה הירוקה מסביבה. מועצת החכנון העליונה רשאית להיות לדרוש כל שנוי או נקיטה אמצעים כחכניה זו על-מנת להבטיח עיקרון שמירה על איכות הסביבה.

#### פרק מס' 4 - דרכים ומערכות השחית

#### 4.1 דרכים

#### 4.1.1 מיקום של דרכים ורוחבן

תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בהשרים וכפי שייקבע בחכניה מיוחדת הנקראת "חכנון העבודה - אזור אלקנה" ותהיה נספח מחייב לחכניה מתאר זו. כחכניה מתאר מקומית או מפורטת מותר יהיה לקבוע דרכים נוספות, באישור הרשות המוסמכת.

#### 4.1.2 איסור בנייה ברצועה מתוכננת

ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בנייה שאינה מתקן דרך.

#### 4.1.3 קווי בנין

קווי בנין ומרחקיהם מציר הדרך יהיו כמסומן בהשרים הנספח "חכנון העבודה - אזור אלקנה" וכפי שיקבע בחכניה מתאר מקומית או מפורטת, על פי הוראותיה של חכניה זו.

#### 4.1.4 הגבלות בנייה בין קו בנין לבול הרצועה המתוכננת

בשטח שאין קו בנין לכין גבול הרצועה המתוכננת, לא תותר כל בנייה, פרט למבני שרוח בהסכמת הרשות המוסמכת ובאישור מועצת חכנון עליונה.

#### 4.1.5 סטיה מחואי, רוחב וקווי בנין של דרכים בחכנית

בחכנית מתאר מקומית או מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטיה מחואי הדרך, רוחב הדרך וקווי הבנין של הדרך בחכניה זו, כדי להתאים את הדרך להנאים מקומיים, ובחנאי שהסטיה אינה עומדת בסחירה לעקרונות חכנית זו ולנספחה, הכל בהסכמת הרשות המוסמכת ובאישור מועצת החכנון העליונה.

#### 4.1.6 רוחב וקווי בנין מינימליים של דרך מקומית

הרוחב המינימלי של דרך מקומית יהיה 12 מטר. קו הבנין המינימלי יהיה 4 מטר לכל צד מגבול הרצועה המתוכננת של הדרך.

#### 4.1.7 כניסה לקרקעות שהם מקומות דרכים

רשות מקומית שבתחומה נמצאת דרך, או רשות שהוסמכה לכך ע"י מועצת החכנון העליונה, תהא רשאית לתמוס חזקה על קרקעות המיועדות לדרכים, לשם סלילתן, הרחבתן, הטייתן, חסימתן או כיסולן - הכל ע/ מי האמור בחוק.

4.1.8 חניה

שטחי חניה ייועדו בתכניות מתאר מקומיות ומפורטות, ייקבעו על ידי הועדה המיוחדת.

4.2 ניקוז

ניקוז מי הגשמים בשטח התכנית יבוצע לפי חכניות ניקוז, מאושרות ע"י רשות מוסמכת. מגרשי בניין ינוקזו באופן משביע רצון לפני התחלת הבנייה. אם לדעת הועדה המקומית אופייה ומצבה של קרקע מסויימת שעתידים לנצלה למטרות בנייה, דורש טיפול מיוחד לניקוזה, יהיה בסמכותה לדרוש מהבעלים של מגרש או בניין לספל בקרקע באופן מיוחד לפני התחלת הבנייה.

4.3 כיוון

סילוק השפכים בתחום התכנית יבוצע לפי חכניות כיוון מאושרות ע"י רשות מוסמכת. שפכים יסולקו באמצעות מערכות כיוון איזוריות ויוזרשו למכונני סיהור מרכזיים. המים המטוהרים ישמשו להשקייה, או כפי שייקבע ע"י הרשות המוסמכת. פתרונות מקומיים זמניים לסילוק שפכים ינהנו לזמן קצר, הכל באישור הרשות המוסמכת והועדה המקומית. לצרכי הנחיית חכנון מערכות סילוק שפכים בתחום תכנית זו תהווה התכנית המיוחדת שהוכנה ע"י חב' חה"ל הנקראת.....נספח מחייב לחכנית זו.

4.4 אספקת מים

מערכת אספקת המים בתחום התכנית תבוצע על פי חכניות מים מאושרות ע"י רשות מוסמכת.

4.5 חשמל

מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע על פי חכניות להנדסת החשמל. מיגבלות הבנייה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרכות תואי הרצועות ורוחבן ייקבעו ע"י הועדה המקומית על-פי חכני חברת החשמל ולפי החוק או הצו החקף.

4.6 היחר למחקני חשחית

הועדה המקומית חחיר בכל איזור ושטח של חכנית זו בנייה של מתקנים ומבנים הדרושים להפעלת מערכת ניקוז, כיוון, אספקת חשמל, מים, גז, סלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור גם אם אינם מפורטים ברשימת החכליות המותרות וכלכד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בחכנית זו או בחכנית מפורטת מאושרת.

4.7 שמירת קרקע למחקני חשחית

מועצה התכנון העליונה רשאית להורות על שמירת הקרקע הדרושה למחקני חשחית ואיך להקים על קרקע זו שום כניון או לבצע כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע מחקני החשחית שלמטרתם נסמרה הקרקע.

פרק מס' 5 - שמירת הנוף, איכות הסביבה וצורת הבניינים

5.1 שמירת הנוף

5.1.1 שמירת אתרי וערכי הטבע

ועדה מקומית רשאית לאסור פעולות פיתוח ובנייה במקומות שיוכרזו כאתרי טבע בגבולות חכנית זו, או בסביבתם בגבולות כפי שתקבע הועדה, אם לא תהיה התחשבות מקסימלית לשמירת ערכי הטבע ככל האפשר.

5.1.2 חכנון נוף של הדרכים

מועצה חכנון עליונה תהיה מוסמכת לדרוש כי חכניה מפורטת של דרך או קטע מדרך, תלווה בחכנית פיתוח הנוף בטשת שאותו תוצה הדרך.

5.1.3 בקרה שלטי פרסומת

הועדה המקומית רשאית להחיר, לאסור או להגביל שלטי פרסומת ומידע מכל סוג המותקנים בתחום החכנית.

5.1.4 קרי חשמל ותקשורת חת-קרקעיים

הועדה המקומית רשאית לקבוע, בחכניות מפורטות הוראות בדבר חיוב החקנות קרי חשמל ותקשורת חת-קרקעיים, ואיסור החקנות קויים עליים.

5.1.5 מתקנים על גגות הבניינים

הועדה המקומית רשאית להחיר ולאסור מתקנים על גגות הבניינים לאחר שחכניתם חוגט לאישורה.

5.2 שמירת איכות הסביבה

5.2.1 חובת הכנת חסקיר השפעה על הסביבה

ככל אזור מאזורי החכנית שהוגדרו בסעיף מס. 3.2 חייב בהכנת חסקיר השפעה על סביבה, תלווה חכנית מפורטת בחסקיר השפעה על הסביבה.

5.2.2 איסור הזרמת מי שופכין

בתחום טטח החכנית חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין בלתי מטוהרים אלא באיכות כפי שתקבע הרשות המוסמכת, בחעלות פתוחות ובערוצי נחלים.

5.2.3 מניעת מיטרד

הועדה המקומית רשאית לקבוע חנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מיטרד שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, הארה לקויה, מסולת, אבק, עשן או כל מיטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השמורט, וכן לצרף חנאים כאלה לכל היתר או להעמידם כתנאי להוצאת היתר.

5.2.4 שמירת מקורות מים

הועדה המקומית כהחייצות עם רשות הבריאות, רשאית להגביל או לאסור בנייה בקירבה של מעינות או בארות במטרה למנוע זיהום המים.

5.2.5 בריאות כללית

לפני פיתוחה של כל קרקע על פי הוראות חכנית זו רשאית הועדה המקומית לורוש מאה מבקש היחר בנייה למלא אחר דרישות ספציפיות של הרשות המוסמכת לעניני בריאות, כחנאי לקבלת היחר הכנייה.

5.3 עצים, נטיעות ואחזקת שטחים

5.3.1 שמירת עצים וצמחיה טבעית

הועדה המקומית רשאית לורוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בחחום כל נכס פרטי או ציבורי בחחום החכנית, הכל לפי רשימה עצים כחוק.

5.3.2 נטיעה עצים וצמחים

הועדה המקומית רשאית לורוש נטיעה עצים וצמחים אחרים בחחום של כל נכס פרטי או ציבורי בחחום החכנית ואחזקתם, על חשבון בעלי הנכס ועל ידי.

5.3.3 חנאים לאחזקת שטחים

רשות מקומית, בהסכמה הועדה המקומית והרשויות המוסמכות חיה רשאית לקבוע חנאים כדכר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בחחום החכנית.

5.4 שמירת צורת הבנינים

5.4.1 חוכת הכנת חכנית לעיצוב ארכיטקטוני

ככל איזור ושטח בחחום חכנית זו כחייב בהכנת חכנית לעיצוב ארכיטקטוני, חלווה כקשה להיחר בנייה בחכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתערך בגבולות שייקבעו ע"י ועדה מקומית. אישור החכנית יהיה חנאי לסחן היחר כניה.

5.4.2 השלמת בנינים

יש לשווח לכל בנין מראה מושלם גט במקרה שהכנין לא נכנה כמלוא ההיקף המורטה בחיחר הכנייה.

5.4.3 תעודת גמר

לא יינתן שימוש או החזקה כבנין לאחר השלמתו אלא אם הוצאה תעודת-גמר על ידי הועדה המקומית.

פרק מס' 6 - ביצוע התכנית

6.1 שינוי התכנית

שימוש בקרקע או בבניין, לתכלית שלא פורטה ברשימת האיזורים או שטחים של התכנית לגבי אותו אזור או שטח יחייב אישור שנוי לתכנית. שנוי לתכנית יאושר רק אם נועד להשיג מטרת ויעדים כפי שהוגדרו בהוראות התכנית.

6.2 רמת דיוק תשריט התכנית

כאיונים שבחשירט יש לראות כוונתו של המחנן לאיתורו הרצוי של איזור או שטח שמושי קרקע מסויימים, מקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מתאר מקומיות ומפורטות. סטיות הנובעות מקנה המידה של התכנית הזאת (ק.מ. 1:10,000) שאינו מאפשר דיוק מסוי, הן סבחינת האיתור והן סבחינת הגודל של השטח והן סטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שנוי לתכנית זו.

6.3 אגרות תכנון

הועדה המקומית רשאית לגבות אגרות תכנון כחוק, לכיסוי הוצאות ביצוע התכנית, לרכוש הוצאות עריכתה.

6.4 תחולה על המדינה, רשויות מקומיות ותאגידים

משרדי ממשלה הפועלים בתחום התכנית, יוזמנו להכין הקציביהם ותוכניהם לרכוש תחום התכנית, בהתאם להוראותיה.

6.5 פיקוח לבצוע התכנית

על מנה להשיג ביצוע התכנית, תפקד מועצת התכנון העליונה על ביצועה המטולב ככל הנושאים, על ידי קבלת דוח קבוע מהגורמים האחריים הפועלים בתחום התכנית ועל סטיות ממנה.

6.6 בחינה מחדש של התכנית

התכנית תבחן מחדש טפעס לפעם, כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית, ומועצת התכנון העליונה, כטוחי זמן שלא יעלו על חמש שנים. הבחינה מחדש תערך כטורה לודא אם התכנית בוצעה בהתאם להוראות, ולבחון אם התכנית עדיין עדכנית וטכיונה כראוי אם פיתוחו העיידרי של האזור. מצאה הועדה המקומית, או מועצת התכנון העליונה כי סבחינת אפשרות ביצועה של התכנית או עקב השתנות התנחות שהביאו להגדרת המטרות והיעדים בתכנית זו, יש להכניס בה טנויים, תכין הועדה המקומית תכנית חליפית שתחקשה טשינוי הנטיבות.

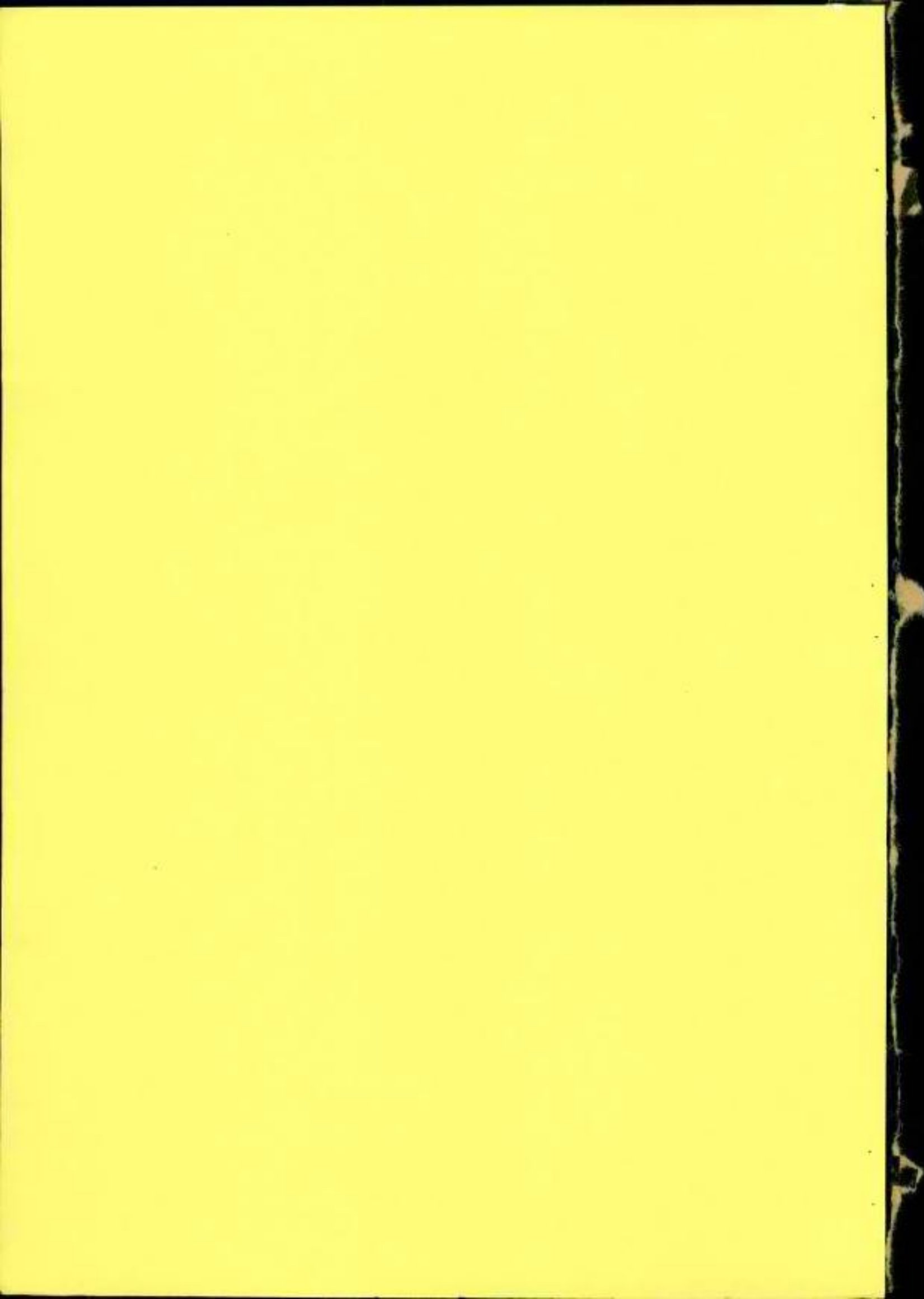
נספח 1 - קיבולת פיהוח סקסימליה באיזורי מגורים.

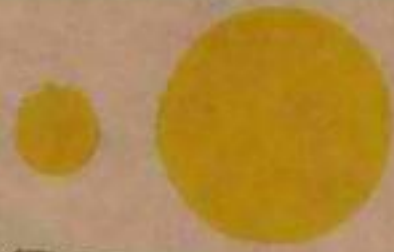
קיבולת מקסימ. של יח' דיור	יעודי קרקע בחכניה	ישוב / אחר
100	אזור בינוי פרברי	אלקנה - אחר זמני
600	אזור בינוי פרברי	אלקנה ב' - יישוב קבע
680	אזור בינוי פרברי	אלקנה ג' -
330	אזור בינוי פרברי	אלקנה ג' - הרחבה בעתיד
750	אזור בינוי פרברי	שערי תקנה
1000	אזור בינוי פרברי	אורניה
400	אזור בינוי פרברי	צמרות
2140	אזור בינוי פרברי	שכונה דרומית



Table 1 - Summary of data obtained during survey.

Year	Area	Number of birds	Percentage of total
1951	Area A	100	10.0
1952	Area B	200	20.0
1953	Area C	300	30.0
1954	Area D	400	40.0
1955	Area E	500	50.0
1956	Area F	600	60.0
1957	Area G	700	70.0
1958	Area H	800	80.0
1959	Area I	900	90.0
1960	Area J	1000	100.0





גל-זממה ופתוח בשומרון בע"מ

### חלקנה ד'

תכנית בנייה רעיונית לתכנית בנייה ערים מפורסת

קנה 1:5000  
מאי 1983

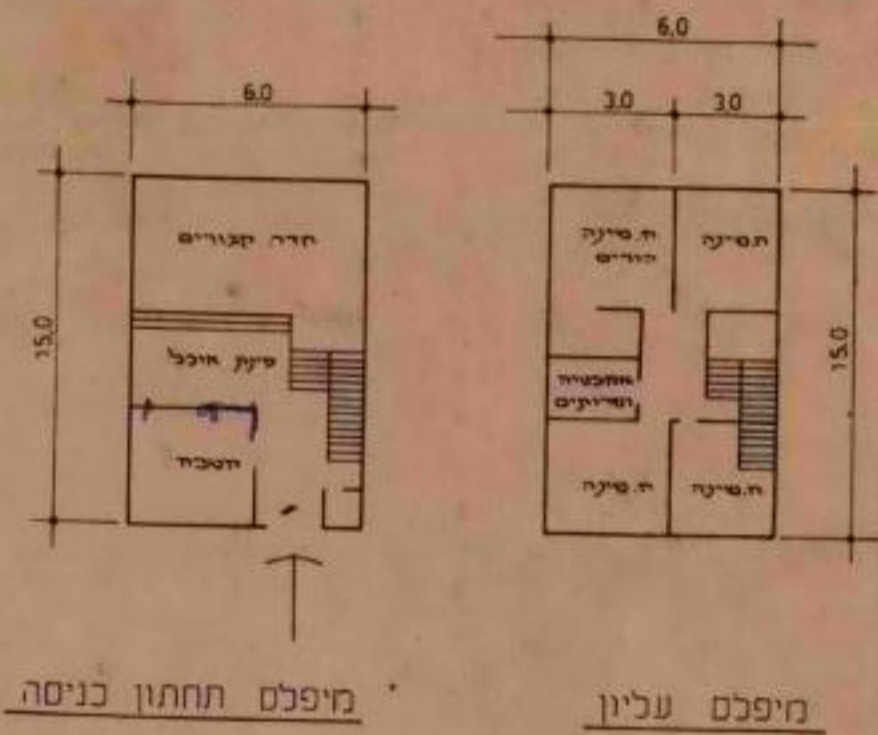
חוק ע"י

אד"ר זכנה ערים א. נגלר - אינג' י. יונן  
חז"ת רח' יעו או. סל' 04-58876

גל-יוזמה ופתוח בשומרון בע"מ  
אלקנה ד'  
תכנית בינוי רעיונית לתכנית בינוי ערים מפורטת  
קנה 1:5000  
מאי 1983



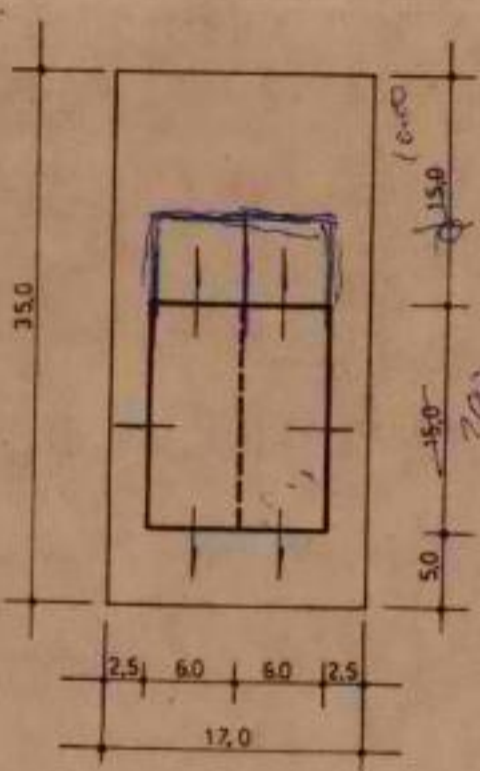
חוק ע"י:  
אדר' וכוונה עדיסא. נגלר. אינג' י. ינון  
חיקה. רח' יפו. ח. סל' 04-51876



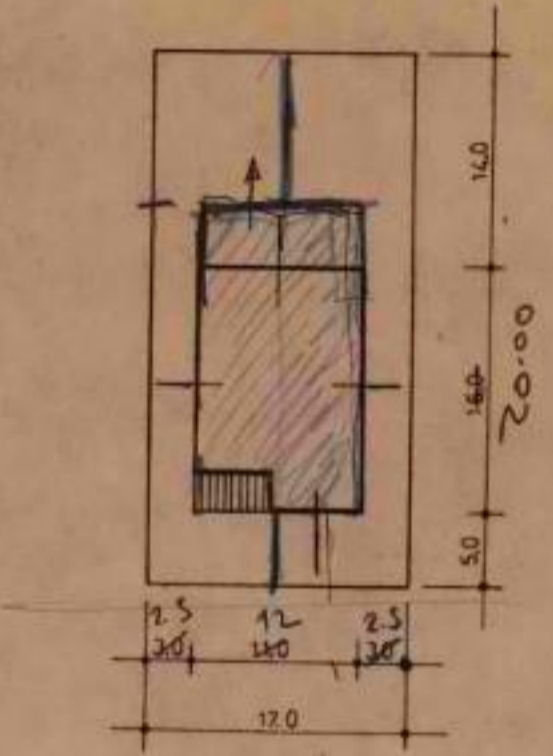
מיפלאם תחתון כניסה

מיפלאם עליון

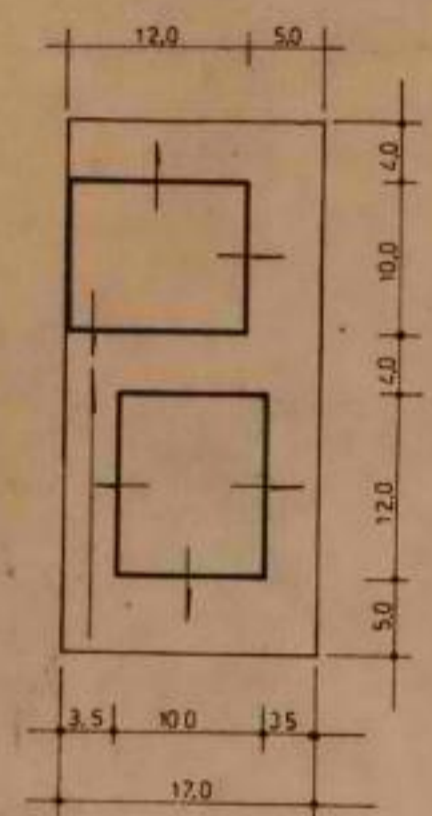
TOWN HOUSE - תוכנית  
1:200



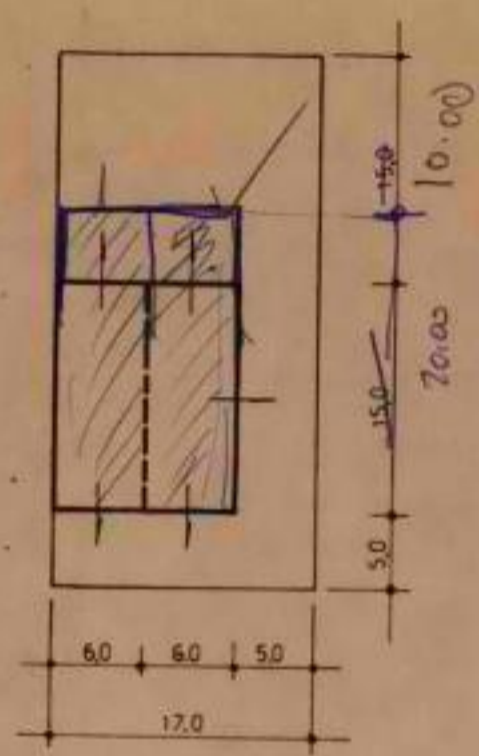
טיפוס א'  
קיד משותף כרווח צידי  
2.5 מ'  
1:500



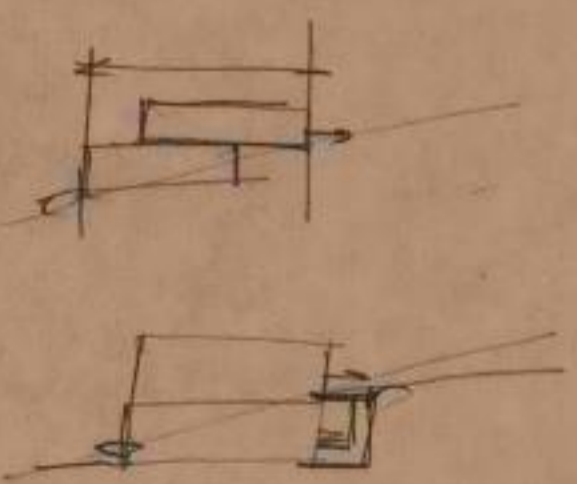
טיפוס ב'  
כל יחידה כקומה נפרדת  
כאותו מכנה כרווח צידי  
3.0 מ'  
1:500



טיפוס ג'  
2 מכנים נפרדים אחד בקו  
אפס.  
1:500



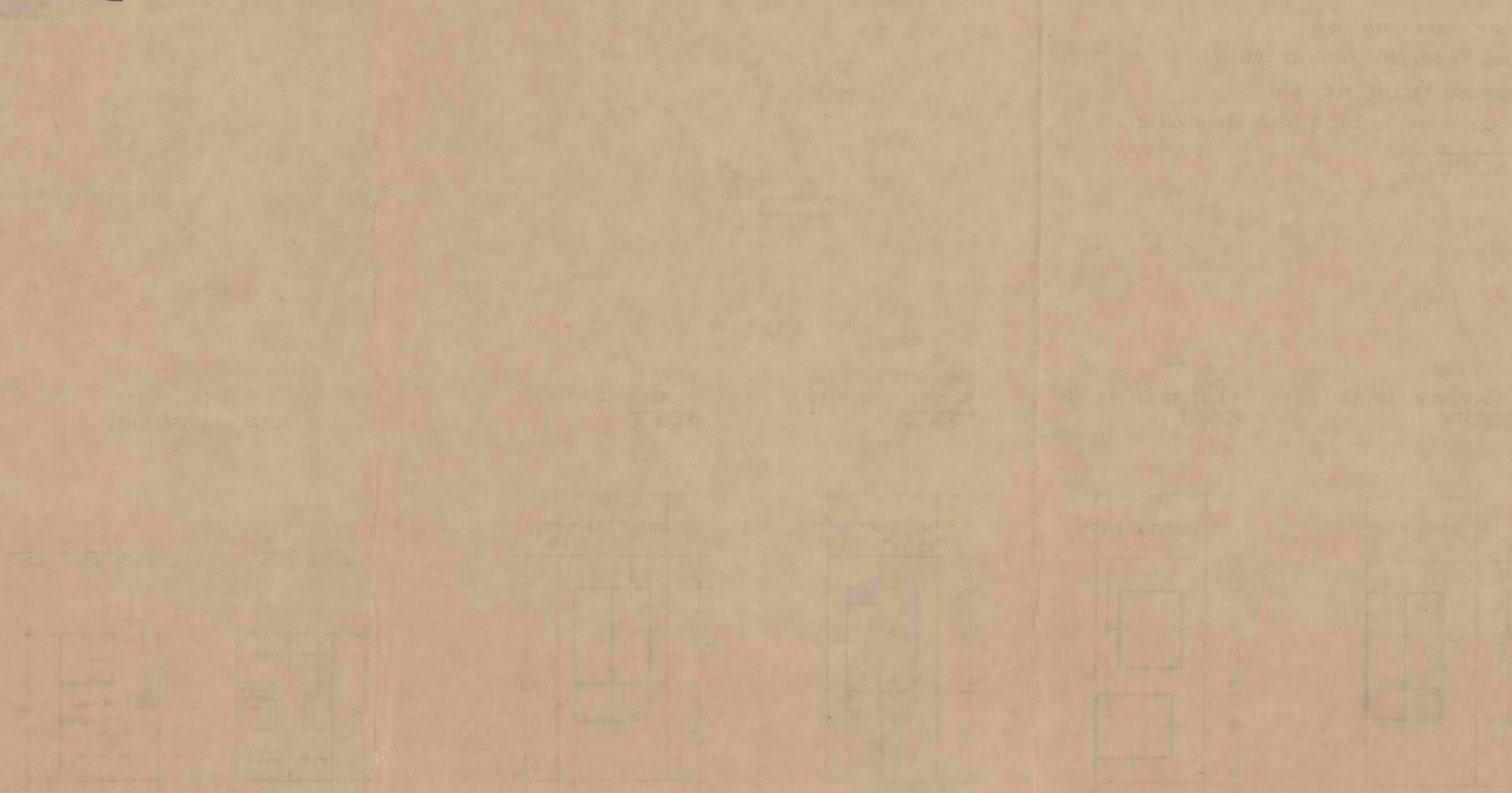
טיפוס ד'  
קו אפס עם קיד משותף.  
1:500



אלקנה ד

ניתוח אפשרויות לתכנון מבנים דו-משפחתיים  
במגרשים במידות 17 מ' x 35 מ'  
נספח 4 לתכנית כינוי ערים מפורטת  
מס'... לשנת תשמ"ג 1983

661271 /<sup>ph</sup> K.S.K



גל-זימנה ומתוח בשומרון בעמ

# אלקנה ד

תכנית בניוי רעיונית לתכנית בניוי ערים מקורסת  
תשתית מערכת אספקת מים  
קנה 1:5000  
מאי 1983



### מקרא:

- φ2" בינור
- φ3" בינור
- φ4" בינור
- φ6" בינור
- צריכת מים
- סוכר החץ

### חוק עי:

אדר' וכונה ערים א. נגלר - איגל י. ינון  
תפקיד רח' ינון א. סל' 04-50876

בתי ספר



גל-יזמה ופתוח בשומרון בע"מ

# אלקנה ד'

תכנית בנייה רעיונית לתכנית בנייה ערים מקורסת

קנה 1:5000  
מאי 1983



הוקן ע"י:

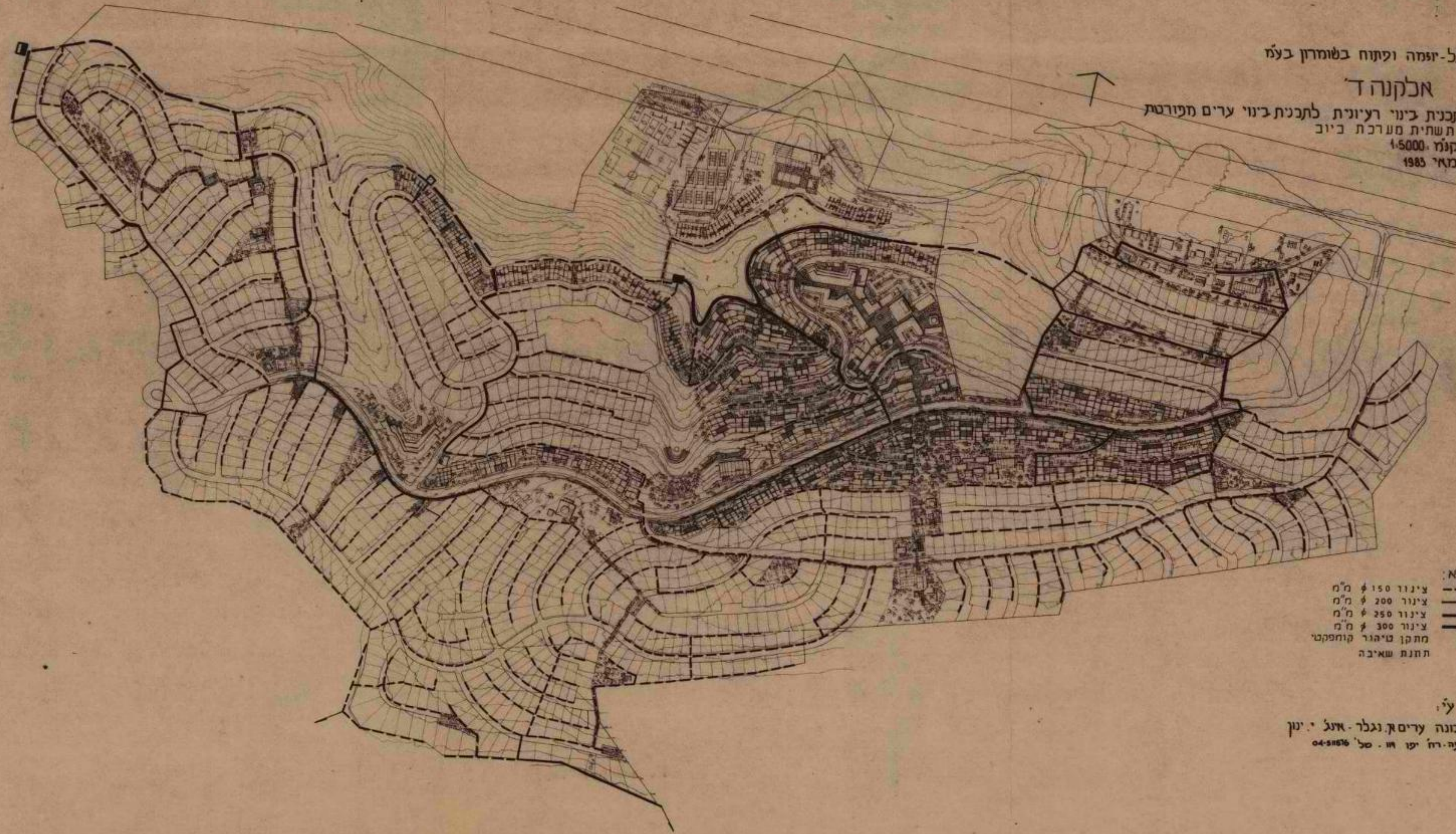
אדר' וכונה ערים א. נגלר - אינג' י. יונן  
ח'יפה רח' יפו חו. סל' 04-51656



גל-זנמה ופתוח בשומרון בעמ

# אלקנה ד

תכנית בינוי רעיונית לתכנית בינוי ערים מקודמת  
תשתית מערכת ביוב  
קנה 1:5000  
מאי 1983



מקרא:

צינור 150 מ"מ	---
צינור 200 מ"מ	---
צינור 250 מ"מ	---
צינור 300 מ"מ	---
מתקן טיהור קומפקטי	■
תחנת שאיבה	□

חוק ע"י  
אד"ר זכנה עדיס, נגלר-איל י' ינון  
חיקה רח"י ינון ח. סל' 04-51876

מגרשי ספורט



גל-יוזמה ופתוח בשומרון בע"מ

# אלקנה ד'

תכנית בינוי רעיונית לתכנית בינוי ערים מקורסת

קנוח 1:5000  
מאי 1985

חוק ע"י:

אדר' וכונה עדיסא. נגלר. אינל' י. ינון  
חיקה-רה' יפו ח. סל' 04-51876



גל-יזמה ופתוח בשומרון בע"מ  
חלקנה ד'  
תכנית בניון רעיונית לתכנית בניון ערים מחורבתת  
קנח 1:5000  
מאי 1983

הוק ע"י:  
אדר' וכונה ערים א. נגלר - אהל י. ינון  
חזקה רח' יפו 11. סל' 6765-04

גל-יזמה ופתוח בשומרון בע"מ

# אלקנה ד'

תכנית בינוי רעיונית לתכנית בינוי ערים מקורסת

קנ"מ 1:5000  
מאי 1983



חוק ע"י

אד"ר וכוונה ערים א. גבלר - אה"ל י. יונן  
חיקה-רח' יפו 111 . סל' 04-51076

בתי כנסת ●

גל-זומה ופתוח בשומרון בע"מ  
אלקנה ד'  
תכנית בינוי רעיונית לתכנית בינוי ערים חפורסת  
קנה 1:5000  
מאי 1983



חוק ע"י:  
אדר' וכונה ערים א. נגלר - אהל י. ינון  
חפיה רח' יפו 111 . סל' 5867-04

גען ילדים



גל-יזמה ופתוח בשומרון בע"מ

# אלקנה ד'

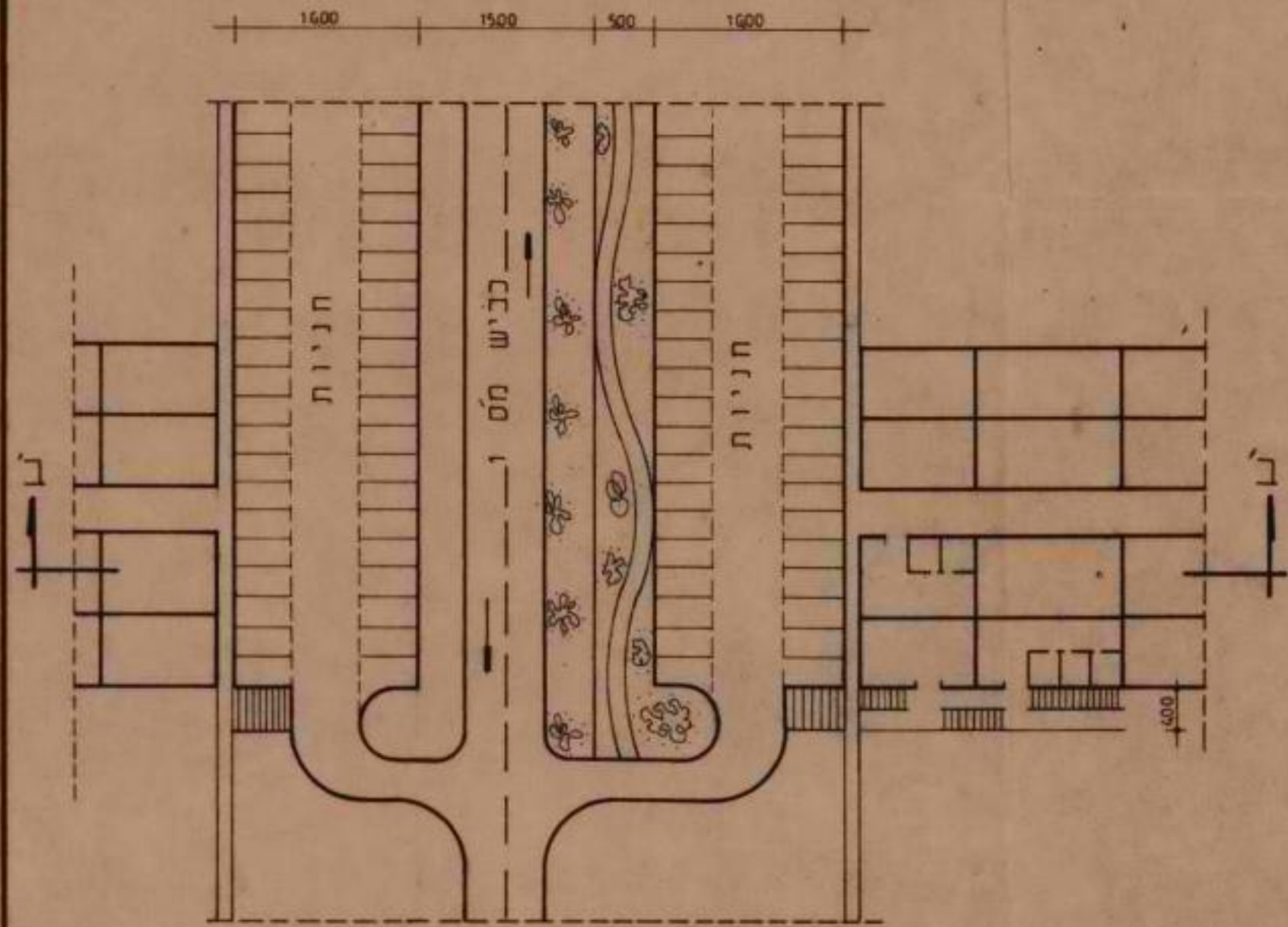
תכנית בינוי רעיונית לתכנית בינוי ערים מקורסת

קנה 5000  
מאי 1983



חוק ע"י

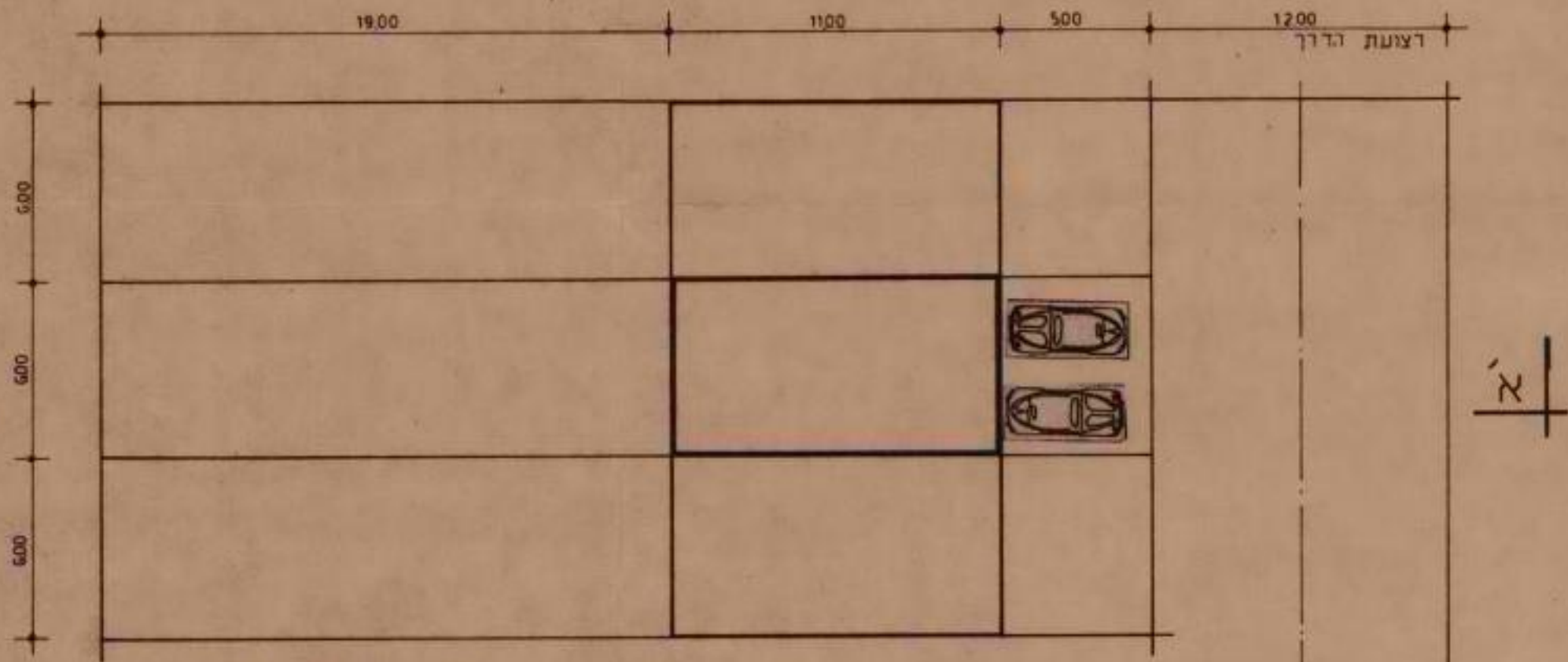
אדר' וכונה ערים ק. נגלר - איג' י. ינון  
ח'מיה רח' ינון ח. סל' 04-51876



150 | 500 | 600 | 500 | 400 | 700 | 400 | 500 | 600 | 500 | 150

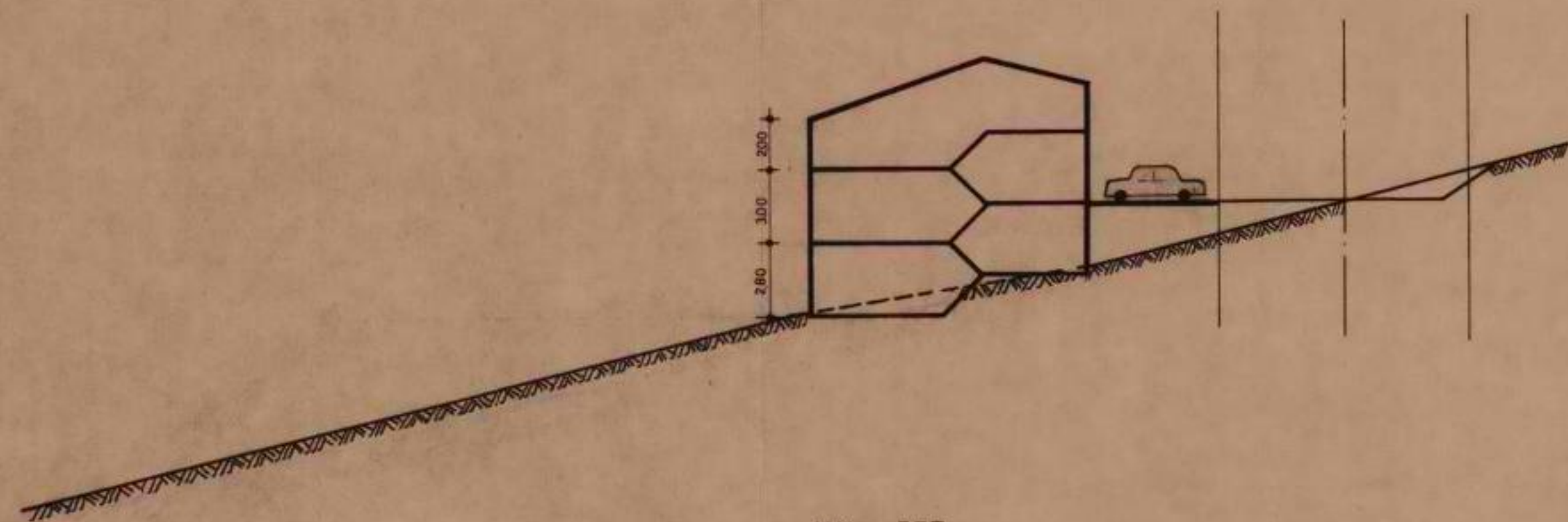
תנוחה טיפוסית בבניינים מדורגים

1:200



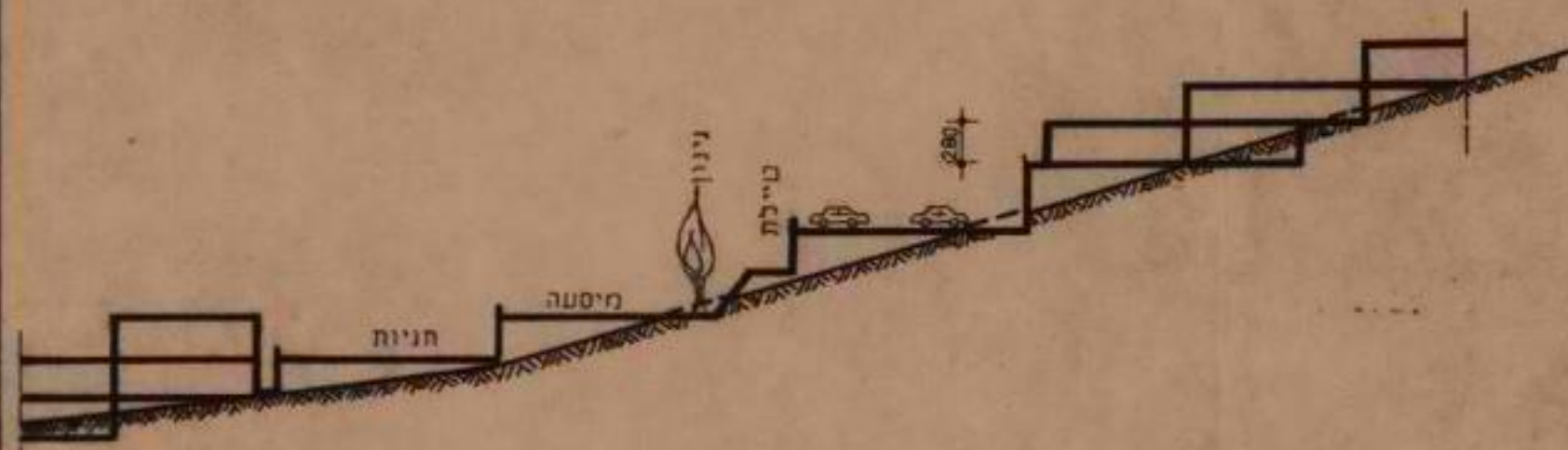
תנוחה טיפוסית - בנייני קוטג' טוריים (TOWN HOUSE)

1:200



חתך - א-א

1:200



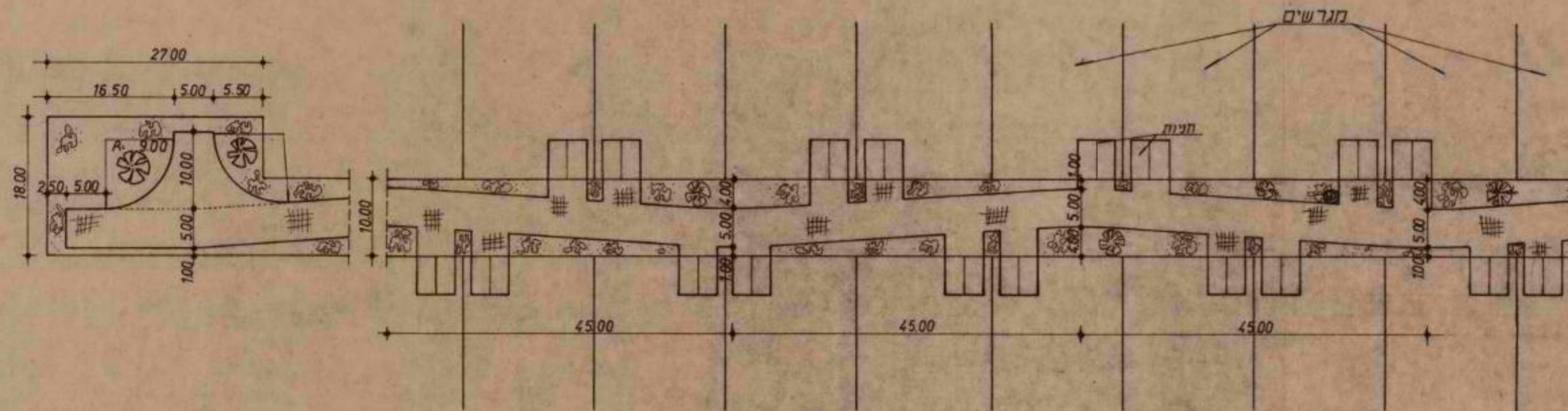
חתך - ב-ב

1:200

אלקנה ד'

נספה 3 לתכנית בניוי ערים מפורטת  
מס' \_\_\_\_\_ לשנת תשמ"ג 1983

**יצן מרדכי יעקב בניה**  
שריף מנבט וסקופ סטודיו אדריכלות יקרא אורי יצחק  
סטודיו אדריכלות יעקב בניה  
YACOB-CIVIL ENGINEERING  
ויסא, רודאק יצחק ויקרד לשיא, תל אביב 6100, סל 6100-04  
14, JAFFA RD, HAIFA 3102, ISRAEL, P.O. BOX 970, TEL. 04-5989



תנוחה טיפוסית בקול דה סק  
1:500

אלקנה ד'

נספח 5 לתכנית בינוי ערים מפורטת  
מס.....לשנת תשמ"ג 1983





גל-זעמה ופתוח בשומרון בע"מ

### חלקנה ד'

תכנית בינוי רעיונית לתכנית בינוי ערים חקירסת

קנוח 1:5000  
מאי 1983

הזכר ע"י:

אדר' וכוונה ערים א. נגלר - אונג' י. ינון  
חיקה רח' ישו ח. סל' 04-5856



גל-יוזמה ופתוח בשומרון בע"מ

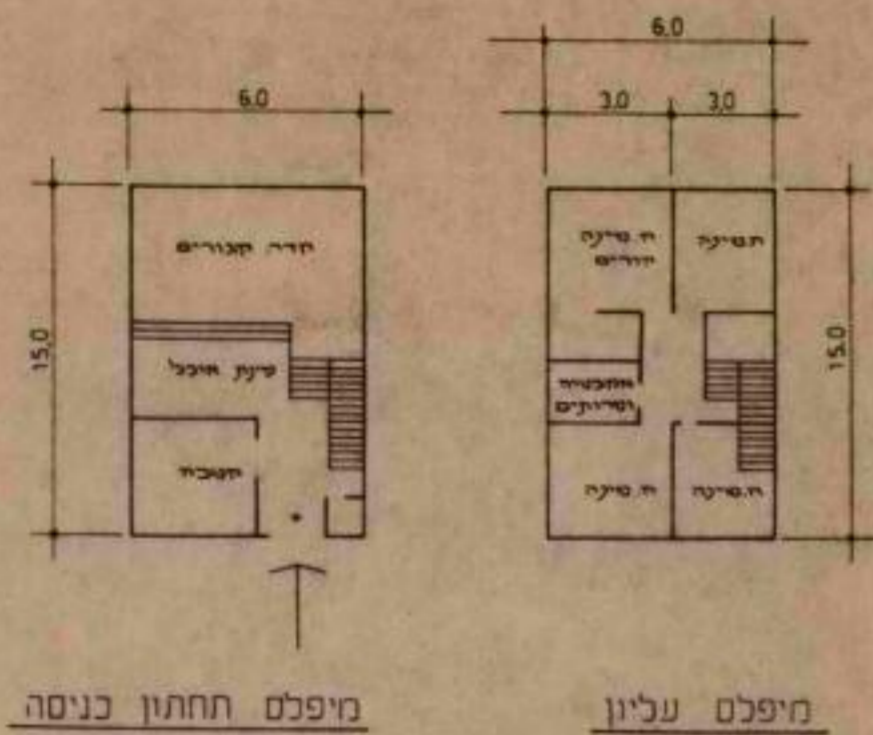
# אלקנה ד'

תכנית בניו רעיונית לתכנית בניו ערים מקורסת

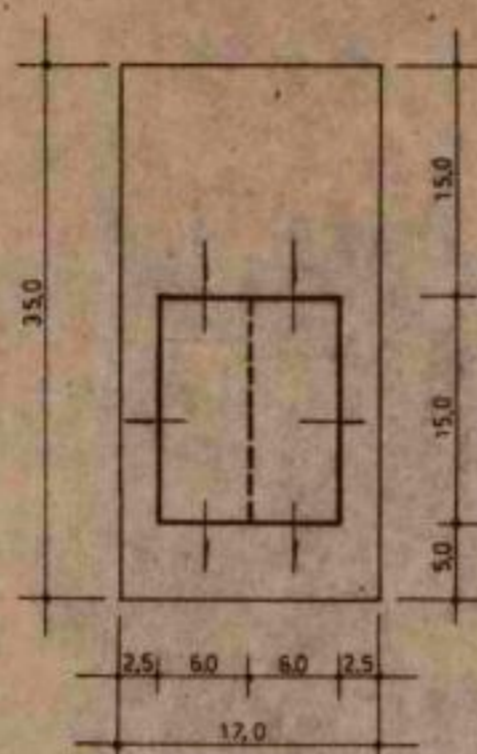
קנה 1:5000  
מאי 1983

חוק ע"י:

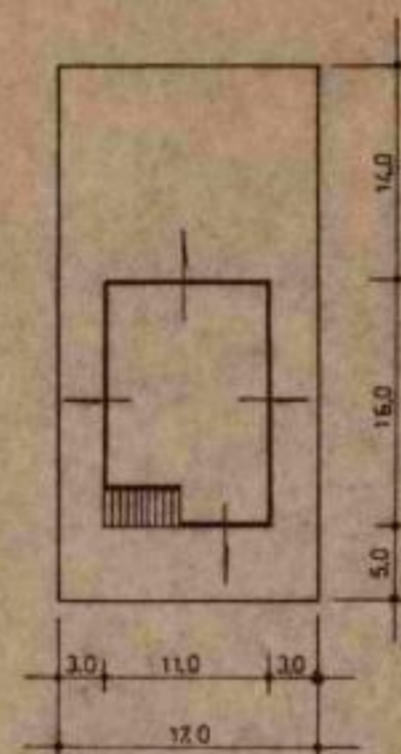
אדר' וכונה ערים א. נגלר - איג' י. יונן  
חיקה רח' יפו ח. סל' 04-58676



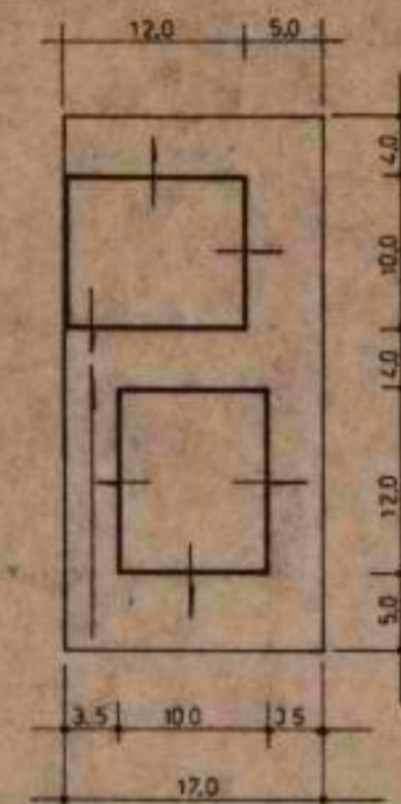
TOWN HOUSE - תוכנית - 1:200



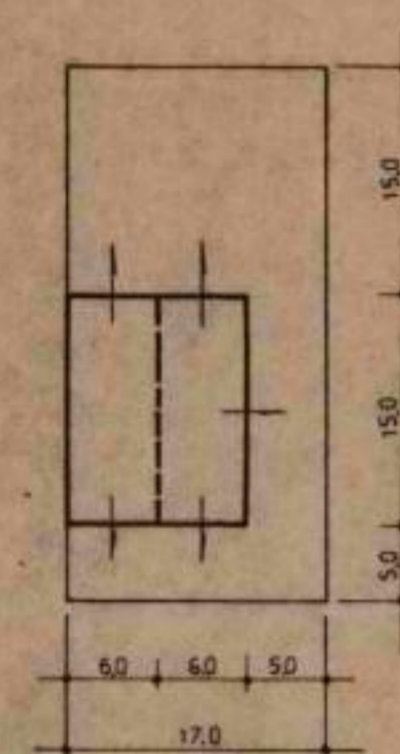
טיפוס א'  
קיד משותף ברווח צידי 2.5  
1:500



טיפוס ב'  
כל יחידה בקומה נפרדת  
באותו מבנה ברווח צידי 3.0  
1:500



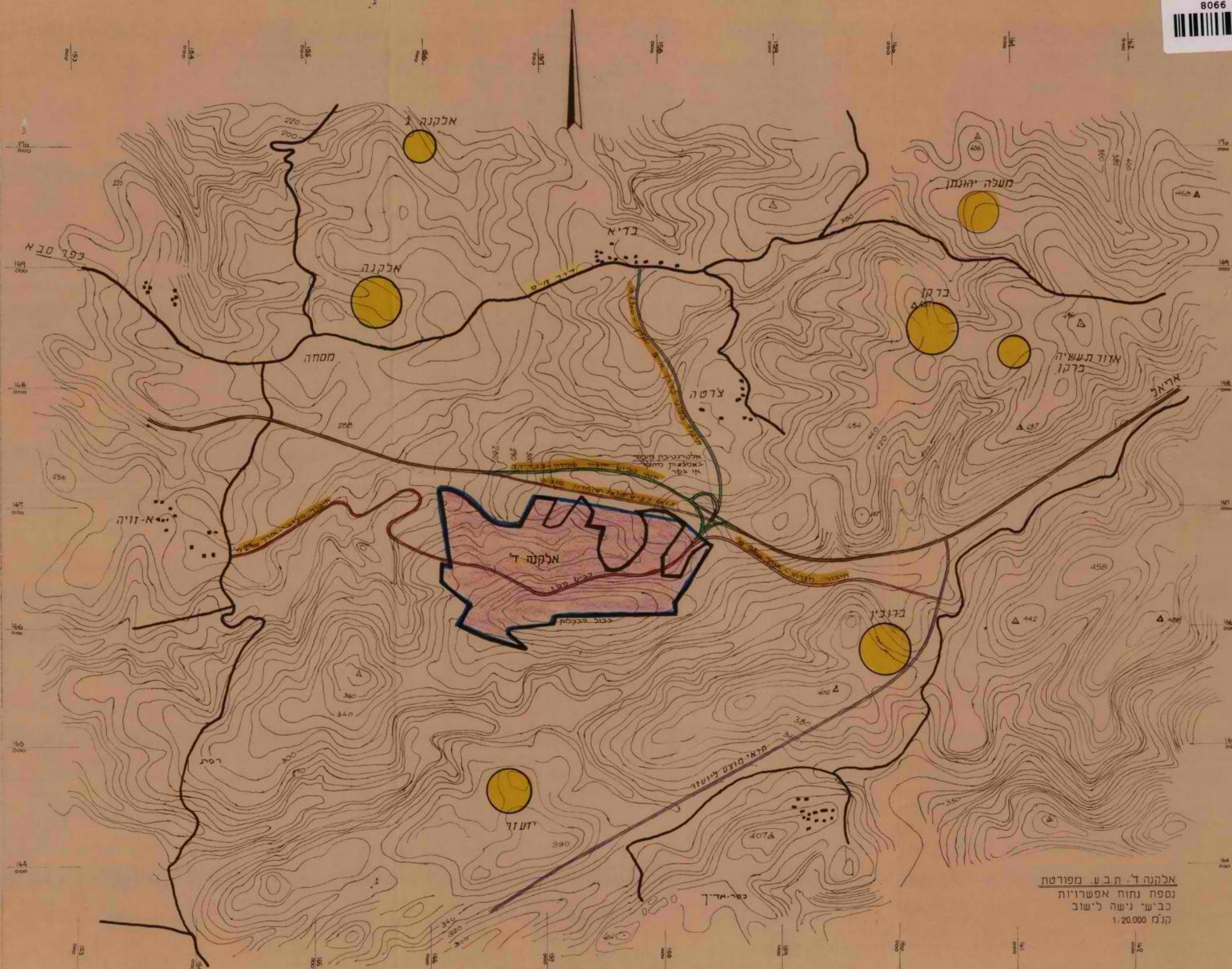
טיפוס ג'  
2 מבנים נפרדים אחד בקו  
אפס  
1:500



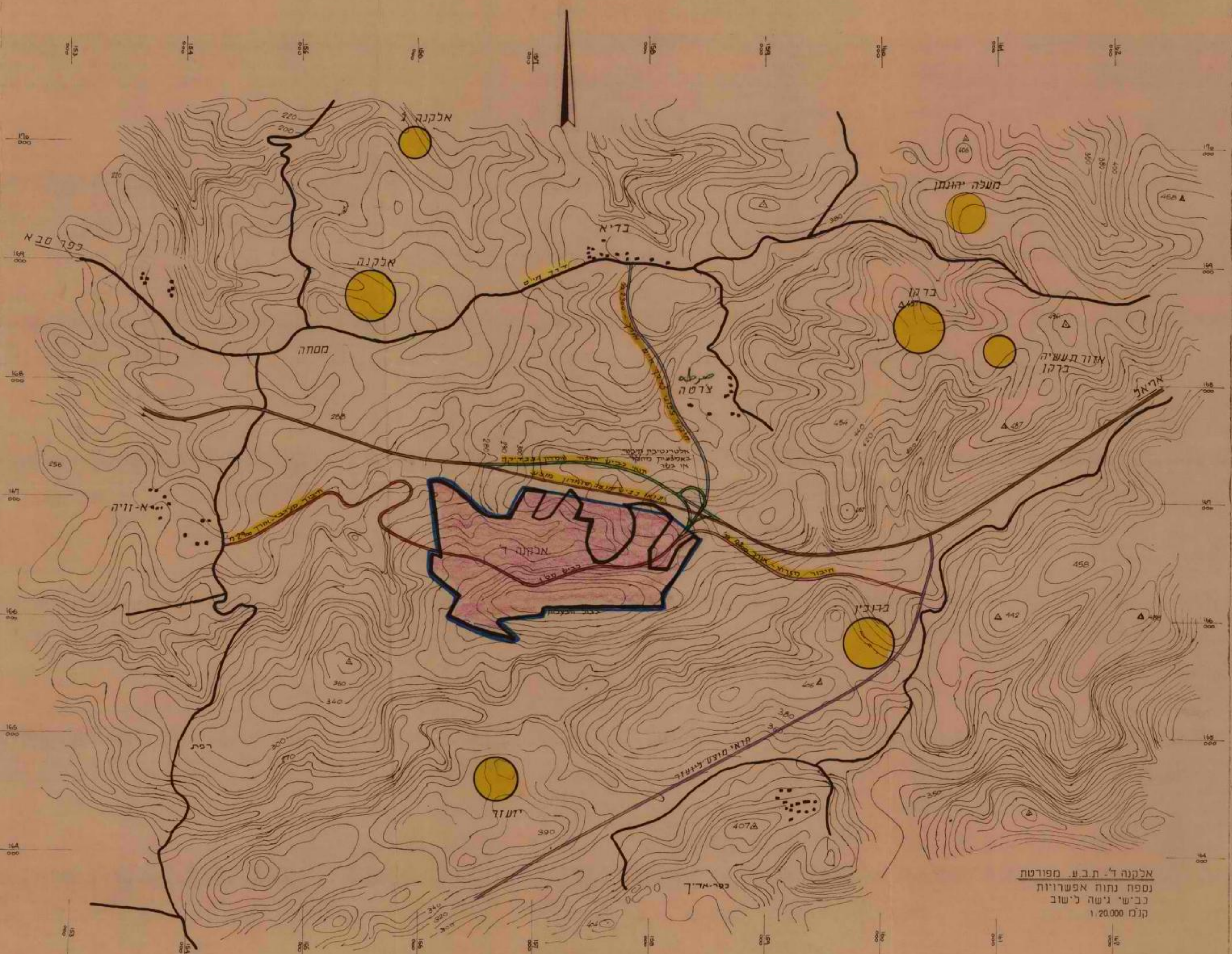
טיפוס ד'  
קו אפס עם קיד משותף  
1:500

אלקנה ד

ניתוח אפשרויות לתכנון מבנים דו-משפחתיים  
במגרשים במידות 17 מ' x 35 מ'  
נספח 4 לתכנית בינוי ערים מפורטת  
מס'... לשנת תשמ"ג 1983



אלקנה ד. ת.ב.ע. מפורטת  
 נספה נתוח אפשרויות  
 כבישי גישה לישוב  
 קנה"מ 1:20,000



אלקנה ד' ת.ב.ע. מפורטת  
 נספה נתוח אפשרויות  
 כבישי גישה ליישוב  
 קנה 1:20,000