

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0586941

אל/מק/195/8, מבנה מסחרי "בית גבריאל", אלעד



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי אלעד
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו משנה חלוקה של שטח ביעוד מסחר ושטח ביעוד שצ"פ, ובנוסף, מסדירה מצב קיים במגרש ליעוד מבנים ומוסדות ציבור אשר חורג מגבולות המגרש, כל זאת ללא שינוי בגודל המגרשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אל/מק/195/8/19, מבנה מסחרי "בית גבריאל", אלעד

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 422-0586941

שטח התכנית 1.2
5.120 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

אלעד	מרחב תכנון מקומי
196880	קואורדינאטה X
661992	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם נמצא בין הרחוב רבי יוסף קארו ממזרח ורחוב רבי חייא ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות: אלעד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רובע C

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5700	מוסדר	חלק	126-127, 129, 131	90

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/01/2005	1056	5358	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/מק/195/8 ממשיכות לחול.	שינוי	אל/מק/195/8/1
02/06/2004	3031	5302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/מק/195/25 ממשיכות לחול.	שינוי	אל/מק/195/25
13/09/2001	4025	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/מק/195/8 ממשיכות לחול.	שינוי	אל/מק/195/8
06/02/1992	2028	3971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/מק/195/גז ממשיכות לחול.	שינוי	אל/מק/195/גז/במ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא מילוסלבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא מילוסלבסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	22/01/2018	גיא מילוסלבסקי	22/01/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת הקצאה	29/04/2018	גיא מילוסלבסקי	29/04/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	28/05/2018	גיא מילוסלבסקי	28/05/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	28/05/2018	אחלאם יעקוב	28/05/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	27/01/2018	גיא מילוסלבסקי	28/06/2018	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פסגת אלעד בע"מ	קיסריה	יהלום	15			eldad@ehasson.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פסגת אלעד בע"מ	קיסריה	יהלום	15			eldad@ehasson.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיא מילוסלבסקי	107291	מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	osnat.b@milosarc.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: מיקוד 3007500 ת.ד. 699 רחוב אלחוארנה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, תוספת זכויות והסדרת המגרש לבניית מרכז מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בין מגרש המיועד למסחר לבין מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ מבלי לשנות את גודל המגרשים.

2. תוספת זכויות לתא שטח 100 ביעוד מסחר ולתא שטח 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

3. קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי, קווי בניין, מספר קומות כו'.

4. פטור מחניה לבית הכנסת.

5. קביעת זיקת הנאה לציבור.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	400
מבנים ומוסדות ציבור	200
מסחר	100
שטח ציבורי פתוח	300



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300

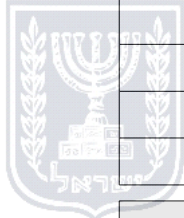
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.31	784	דרכים
16.37	838	מסחרי
16.58	849	שטח לבנייני ציבור
51.74	2,649	שטח ציבורי פתוח
100	5,120	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.31	783.73	דרך מאושרת
16.60	849.67	מבנים ומוסדות ציבור
16.38	838.49	מסחר
51.72	2,647.53	שטח ציבורי פתוח
100	5,119.41	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

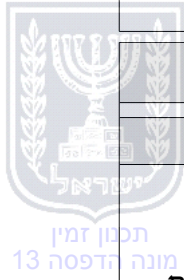


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי קפה, מסעדות, קופות חולים וחניה.</p> <p>2. מרתף חניה שיכיל: מערכות השרות של המבנה כגון חדרי טראפו, מקלט, חדרי מכונות, חניה עבור המבנה המסחרי ושטח פריקה וטעינה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זרכים וחניות</p> <p>1. תותר כניסה מרחוב בצידה הדרומי של החלקה .</p> <p>2. שטחי פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש ועפ"י נספח התנועה ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. שטחי חניה יהיו עפ"י נספח התנועה ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. תקן חניה יהיה עפ"י התקן התקף בזמן קבלת היתר.</p> <p>5. החניה תהיה פתוחה בשעות ובימים בהם הבניין המסחרי לא פעיל - לרווחת התושבים ולטובת משתמשי השב"צים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובהה של קומת הקרקע לא יקטן מ 6.5 מ' ברוטו.</p> <p>2. תתאפשר בניית גלריה למסחר:</p> <p>א. הגלריה תשמש לאחסון בלבד.</p> <p>ב. גישה לגלריה תתאפשר רק מתוך היחידה המסחרית שמתחתיה ובתנאי שלא תשמש למכירה לציבור.</p> <p>ג. שטחה של הגלריה יהיה עד 40% משטח היחידה המסחרית ושטחה יחושב כשטח שירות בנוסף לרשום בטבלת הזכויות.</p> <p>ד. גובה קומת הגלריה יהיה 2.4 מ'.</p> <p>ה. מפלס הגלריה לא יבוא במניין הקומות של הבניין.</p> <p>4. גובהן של שאר הקומות בבניין לא יקטן מ 3.5 מ' ברוטו.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף שיכיל את:</p> <p>1. מערכות השירות של המבנה כגון: מחסנים ובתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור, חדרי טרפו, מקלט, חדרי מכונות, חניה עבור המבנה המסחרי ושטח לפריקה וטעינה.</p> <p>2. המרתף לא יבלוט מעל מפלס הקרקע.</p> <p>3. גובה חניון מקורה לא יקטן מ 2.20 מ'.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות מיקום זיקת ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל בין השצ"פ לתא שטח 400.</p> <p>2. רישום זיקת ההנאה תהיה לאחר אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p>

<p>4.1</p>	<p>מסחר</p> <p>3. בשטח זיקת ההנאה יותרו מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב וחנייה תת קרקעית.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים הם :</p> <p>1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחייה ומגרשי ספורט.</p> <p>2. בתי-ספר יסודיים לבנים/בנות, גנ"י, "חידר" לבנים, מעונות יום, בתי"ס תיכוניים לבנים/בנות.</p> <p>3. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, הכוללים מרכזים קהילתיים, ומתנ"סים.</p> <p>4. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, הכוללים ישיבות למבוגרים.</p> <p>5. מוסדות בריאות-כולל תחנות לבריאות המשפחה ומרפאות.</p> <p>6. מוסדות דת-כולל מקוואות, בתי כנסת גדולים וקטנים.</p> <p>7. מוסדות סעד.</p> <p>8. מגרשי חנייה ודרכים(כולל חניונים תת קרקעיים לחניה ציבורית).</p> <p>9. בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבניין ובגודל שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>10. מחסנים לשימוש המוצעה המקומית ומחסנים מל"ח.</p> <p>11. כל שימוש אחר לצרכי ציבור שיאושר ע"י המועצה המקומית. תינתן אפשרות בניה של מספר שימושים באותו מגרש.</p> <p>12. מתקנים וקווי תשתית וכן מתקנים הנדסיים.</p> <p>13. ניתן להעביר שימושים עיקריים לתת קרקע בהתאם לתכליות המותרות ובהתאמה לאופי המבנה.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. החניה במבנים ומוסדות ציבור תהיה בצמוד למבנה ובצידי הדרך ותשמש גם את כלל התושבים. פתרון החניה יאפשר הורדת והעלאת נוסעים בתחום המגרש.</p> <p>2. אין צורך בתקן חניה לבית הכנסת, מלבד חניית נכים לפי חוק הנגישות.</p>
<p>ב</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות מיקום זיקת ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל בין השצ"פ לתא שטח 400.</p> <p>2. רישום זיקת ההנאה תהיה לאחר אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>3. בשטח זיקת ההנאה יותרו מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל, גינון ונטיעות, מתקני ספורט ונופש פעיל, ככרות ומעברים מרוצפים, מתקנים הנדסיים, מעברים לתשתיות ונקזים.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
א	הוראות פיתוח 1. הגישה לכל שטחי השצ"פ בתחום התכנית, תוסדר בתכנית הפיתוח באישור הוועדה המקומית ותאפשר מעבר בטוח להולכי רגל.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים שטח לחניה לכלי רכב, למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות תת קרקעיות
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות דרך מיועדת לחניות ציבוריות וכן גישה לחניות של מגרשים 100 ו-200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- צידי-שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5)			0	4 (4)	2	5 (3)	30	70 (2)	2849.6	1676		168 (1)	1005.6	838	100	מסחר	
(7) 4			3	0	1	3		70 (6)	2378	679.2	350	255	1093.8	849	200	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. יותר ניוד זכויות משטח עיקרי לטובת שטחי שירות.
- ב. קווי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח לא כולל שטחי גלריות.
- (2) בשטח המרתף תותר תכסית 100% מגודל המגרש.
- (3) לא כולל קומת גג טכנית וקומת גלריה.
- (4) קו בניין עילי 3 מטר.
- (5) לרחוב רבי יוסף קארו-קו בניין 2 מ' וקו בניין עילי 0 מ'.
- לתא שטח 400- קו בניין 5 מ' וקו בניין עילי 3 מ'..
- (6) בשטח המרתף תותר תכסית 80% מגודל המגרש.
- (7) לרחוב רבי חייא-קו בניין 4 מ'.
- לתא שטח 400 - קו בניין 4 מ'..

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. גימור המבנה יעשה בציפוי קשיח ו/או טיח, עפ"י אישור מהנדס העיר.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול:
 - א. חלוקה למגרשים.
 - ב. העמדת בנינים משולבת בתכנית נוף.
 - ג. פירוט גבהי המבנים וחתכי המבנה.
 - ד. פירוט קווי בנין ומרווחים בין הבנינים.
 - ה. מפלסי הכניסה לבנינים.
 - ו. דרכי גישה להולכי רגל, שבילים, ומדרכות כולל גובהם.
 - ז. פירוט חומרי בניין, גמר הפיתוח.
 - ח. חזיתות עקרוניות.
 - ט. פירוט חומרי גמר המבנים, מסתורי מזגנים, ופרטים עיצוביים אחרים, בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 - י. מערכת תשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, טלוויזיה, גז, וכל פרט שיידרש ע"י הוועדה המקומית.
 - יא. פיתוח שטח.
 - יב. פתרונות לאשפה.
 - יג. פתרונות חניה.
 - יד. פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
3. בתי כנסת צמודים לשטחים ציבוריים פתוחים, יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית הכנסת ישתלב בפיתוח השצ"פ.
4. תותר הקמת יותר מבניין אחד על מגרש אחד.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3**חלוקה ו/או רישום**

רישום חלקות:

1. כל המבנה המסחרי ירשם כיחידה אחת וינוהל ע"י חברת ניהול אחת לכל הבנין.
2. היזם יחויב להציג בפני הוועדה את ההסכם מול חברת ניהול כתנאי למתן תעודת גמר.
3. כל השטחים המיועדים לשטחי ציבור (שב"צ ושצ"פ) יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

6.4**חשמל**

1. בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים למבני ציבור.
2. אין לחפור מעל קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת חשמל.

6.5	הוראות פיתוח
	<p>1. גובה הקירות התומכים בתחומי המגרשים ובין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע.</p> <p>2. במקרים של קירות תומכים מדורגים, לא יעלה גובהו של כל קטע מדורג מעל 1.5 מ' מפני הקרקע. המרווח בין הקירות לא יהיה קטן מ-0.6 מ'.</p> <p>3. הגדרות בחזית המגרשים תהיינה מאבן משולבת בכל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית. פרטי הגדר גובהה וחומריה- לפי פרטי והנחיות אדרי' הפיתוח ובאישור של הרשות המקומית.</p> <p>4. במגרשים פינתיים יש לשמור על משולש ראייה הצומת ולקבל אישור יועץ תחבורה לקביעת הגדרות והקירות התומכים במגרשים אלו.</p>
6.6	תקשורת
	<p>מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>1. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמא/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.</p> <p>2. חלופה א': תותר הפניית מי נגר לשטח ציבורי פתוח שבתא שטח 300 הסמוך. ימנע כל נזק ע"י מי נגר באמצעות וויסוט כמות המים הזורמים מפתח מסויים או מפתחים סמוכים. יש לפזר את נקודות גלישת מי נגר ולא לרכזם. מי נגר יוזרמו למגרש הסמוך בספיקות נמוכות לאחר השההיתם במגרש, יהיו מסוננים מסחף ומבוץ ויש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאיזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם, כך שלא יוכלו לזרום לעבר מבנים, מתקנים או כל מקום בו הם עלולים לגרום נזק כל שהוא.</p> <p>3. חלופה ב': ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>4. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. בשצ"פים לאורך הדרכים יש להבטיח מיקום שטחים מגוננים לקליטת מי נגר הנמוכים מסביבתם ומהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים.</p> <p>6. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב. מערכות תיעול הכבישים תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפ"י התכנון.</p> <p>7. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>8. השטח המחלחל ימוקם הרחק מהבניין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה.</p> <p>9. בדיקת הקרקע במגרש תתייחס לנושא החדרת המים ודוח מהנדס הקרקע יכלול הנחיות ביחס לכושר החלחול של הקרקע ושמירה מפני פגיעה ביסודות המבנה לאור הצורך בהחדרת מי הנגר בתחום המגרש.</p> <p>10. ביצוע חניית ומדרכות יהיה מחומרי ריצוף פרוזיביים ולא אספלט.</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.8**

1. פינוי האשפה יהיה עפ"י פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבנינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הפיתוח.
- שיטת איסוף האשפה-לפי הוראות הוועדה המקומית ובהתאם לתקנים ממשלתיים. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי. מתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
2. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירת הוראות ודיני איכות הסביבה.
3. בתא שטח 100 יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.
4. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדן.
5. איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא יעמידה בתקנים ובהוראות החוק.
6. תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה השימוש במוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.9**

- התכנית נמצאת בתחום האווירי של נתב"ג:
1. לא יינתן היתר בניה למבנה או מתקן שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.
 2. היתר למבנה בגובה 8 קומות ויותר מעל פני הקרקע הטבעיים, יותנה בקבלת אישור מנהל התעופה האזרחית להצבת עגורנים.

תנאים למתן היתרי בניה**6.10**

- א. הגשת תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח של תא השטח באישור מהנדס העיר הכוללת:
 1. נספח בינוי ופיתוח.
 2. פרטי שפת רחוב מנחים ושימוש בחומרים.
 3. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'.
 4. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק.
 5. התכנית תוגש בקנ"מ 1:500 לפחות.
 6. תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.
- ב. תערך תכנית פיתוח לכלל השטחים הציבוריים כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי אשר תכלול:
 1. התייחסות לנושאי נגישות ומעברי הולכי רגל.
 2. פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני ועל פי הנחיות הרשות.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה: עריכת תכנית לצרכי רישום על חשבון יוזמי התוכנית ובאחריותם, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות תאגיד המים.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה נספח תנועה מאושר ע"י יועץ תנועה ובתיאום עם מהנדס העיר.

6.11	תשתיות
	<p>1. הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש, מחוץ לקווי הבניין וגישה לצורך התקנה ואחזקה.</p> <p>2. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות: חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז, גז וכו'.</p> <p>3. בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>4. מערכת ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p>
6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עריכת תצ"ר ורישומו	
2	הוצאת היתר בניה	
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה		



טבלת הקצאה להסלמת הנעלים

מקומות: סממנות: אלעד מונה מסחרי יבית גבריאל, אלעד
 שם החוזנית: אל/מק/195/8/19
 422-0586941
 תפנית מספר: 107291

תאריך התקנת הנעלים	חוזנית הנעלים	יעור הנגזרש המוקצה	תקנים במגזרש (%)	שטח המוקצה (במ"ר)		מ"ס	יעור התקנה במגזרש	תקנים בבנינות או ביחידות (%)	מספר זרות או מספר חוזנית	שם הבנינים הרשום	שטח המוקצה המוקצה (במ"ר)	גודל חלקה	גודל נ"ש	מס"ד
				המגזרש (במ"ר)	מ"ס הנגזרש									
29.04.2018	515618114	מסחר	100%	838		100	מסחר	100%	515618114	פסגות אלעד ב"ע"מ	838	127	5700	
29.04.2018	ד"ר מאושרת	ש"י"ע	100%	849		200	ש"י"ע	100%		עיריית אלעד	849	126	5700	
		ש"י"ע	100%	2649		300	ש"י"ע	100%		עיריית אלעד	2649	131	5700	
		סך הכל		5120								5120		

מילוסלסטיק חתומה
 חתומה אדריכלים חיים

מילוסלסטיק אדריכלים -
 גיא מילוסלסטיק
 29-04-2018
 107291
 מספר רישיון
 חתומה אדריכלים חיים





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 422-0586941 שם התוכנית: אל/מק/19/8/195, מבנה מסחרי "בית גבריאל", אלעד
 עורך התוכנית: גיא מילוסלבסקי

ע"פ תכנית תקפה אל/מק/195/1

יעוד	גוש	חלקה	מגרש	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית בניה מירבית	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			אחורי			
						מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת		קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר מבנים ומוסדות ציבור	5700	127	5002	100	838	168	838	670.4	1006	40%	ק+2	5	4	4	5			
						255	1,274	679.2	1529	45%	ק+3	5	4	4	5			

הערות ברמת הטבלה:

2. תותר העברת שטח מעיקרי לשרות עד 7% מהשטח העיקרי.
3. תותר העברת שטח בניה בין השטח שמעל כניסה לבין השטח שמתחת לכניסה בשיעור של עד 15% במגרשים בהם שיפוע הטופוגרפיה מעל 10%.
6. באזורים בהם מותרת חניה תת קרקעית ו/או מקורה, לא יחשב שטח החניון במנין שטחי השרות המותרים בטבלת הזכויות.
7. ניתן להוסיף לשטח המסחרי, שטחי שירות נוספים שימשו למעבר מקורה "קולונדה", ע"פ אישור הוועדה המקומית. כמו כן, ניתן להוסיף שטח איחסון במרתף עד 40% משטח היחידה המסחרית הצמודה אליה. שטח זה יחושב כשטח שירות.
10. שטח מרתף לצרכי החניה ומחסני המסחר במגרשים 5001, 5002 יהיה 80% משטח המגרש שהם 688 מ"ר ו-670 מ"ר בהתאמה. קו הבנין לחזית הרחוב יהיה 5 מ' למעבר תשתיות.
11. בשב"צ יותר קו בנין צדדי "0" לכיוון שצ"פ.

