

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0357574

אל/23/3/195 רובע A מזרח, אלעד



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	אלעד
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/05/2018

להפקיד את התכנית

ליה בייג

21/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנון שכונת מגורים בת 639 יח"ד עם השירותים הנלווים, בעלת מאפיינים עירוניים המתאימים לאוכלוסיה בעלת צביון חרדי.
תחום התכנון ממוקם בחלקה המזרחי של העיר אלעד ממערב לכביש החדש (כביש 4711) המתחבר לכביש 471. השכונה החדשה תהיה הכניסה החדשה לעיר ממזרח ותכלול בנוסף למגורים שטחים ציבוריים ומגדל תעסוקה ומסחר, זאת לצד שימושים מסחריים מלווי רחוב לרווחת תושבי השכונה והעיר.
מצפון לתחום התכנון נמצא תחום ההשפעה של מחצבת נחשונים הכולל מגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אל/23/3/195 רובע A מזרח, אלעד

ומספר התכנית

מספר התכנית 422-0357574

שטח התכנית 137.893 דונם

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

אלעד	מרחב תכנון מקומי
196936	קואורדינאטה X
662455	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בצפון-מזרח אלעד, בסמוך לכביש 4711 המתוכנן ומדרום למחצבת נחשונים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות: אלעד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רובע A - מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5659	מוסדר	חלק		3, 7
5663	מוסדר	חלק		6, 8
5700	מוסדר	חלק		82, 87-88
5761	מוסדר	חלק		52-53
5762	מוסדר	חלק	2-4, 6-8, 11-12	5, 9-10

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 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/11/1991		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ג/1. הוראות תכנית תמא/10/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ג/1
24/12/2001	800	5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14/4. הוראות תכנית תמא/14/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14/4
08/04/2018	6690	7752	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14/ב. הוראות תכנית תמא/14/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14/ב
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22.	כפיפות	תמא/22
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/258 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/258
05/07/1981	2149	2725	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/1000
02/07/1989		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/101/שד ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/101/שד
06/02/1992	2028	3971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/195 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/במ/195
08/12/1998	1085	4708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/195/3 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/במ/195/3

הערה לטבלה:

1. תכניות עירוניות מאושרות לא יתווספו להוראות של תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהושע גוטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יהושע גוטמן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	15	01/02/2017	עמיחי גורי	16/02/2017	מים וביוב - טקסט	לא
ביוב	מנחה	1: 500	4	01/02/2017	עמיחי גורי	07/08/2018	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	4	25/06/2018	יהושע גוטמן	12/07/2018	נספח הבינוי מחייב לעניין 0.0 וכניסת רכבים למגרשים.	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	4	14/06/2018	משה דרור	25/06/2018	נספח כבישים	לא
מים	מנחה	1: 500	2	01/02/2017	עמיחי גורי	07/08/2018	נספח מים	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 1000	1	25/06/2018	יהושע גוטמן	25/06/2018	מתחמי שיווק	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	15	25/06/2018	שאול גבירצמן	25/06/2018	ניקוז וניהול מי נגר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	01/02/2017	חוי ליבנה	25/06/2018	נספח נוף. מסמך זה מחייב לעניין 0.00	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	04/07/2018	בניהו טל	11/07/2018	נספח עצים בוגרים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	92	22/07/2018	אודי בר לבב	07/08/2018	נספח סביבה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1250	21	10/08/2016	בניהו טל	25/06/2018	סקר עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	25/06/2018	דיא חג יחיא	25/06/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/06/2018	יהושע גוטמן	25/06/2018	מצב מאושר	לא

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632710	03-7632711	

תכנון זמין
מונה הדפסה 72**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7623710	03-7632711	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה ובעלות הרשות המקומית אלעד

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	יהושע גוטמן	89321	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוות בית	3	03-5660770	03-5600953	office@ygaanet
אדריכל	יועץ	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוות בית	3	03-5660770	03-5600953	office@ygaanet

תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	מתכנן	תמיר בלוך	095999	א.צ.ג.ל בע"מ.	נתניה	שד ניצה	8	077-8177776	077-8177776	amirhason1@gmail.com
מהנדס מים וביוב	מתכנן	עמיחי גורי	18926	דורות עבודות הנדסיות בע"מ	גדרה	זיבוטינסקי	12	077-4701460		amihagoori@gmail.com
יועץ כבישים וניקוז	מתכנן	משה דרור	30933	מ. דרור מהנדסים	חניאל	(1)				m.dror11@gmail.com
מהנדס כבישים ותחבורה	יועץ תחבורה	דיא חג יחיא	2792499	דיא הנדסה ובניה	טייבה	(2)		09-7990846		diaa82@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	חוי ליבנה	116499	1:1 אדריכלות נוף ועיצוב אורבני	תל אביב- יפו	(3)	10	03-5467266	1533-5467266	havi@1to1landscape.com
	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il
מנהלת הפרויקט	יועץ	ניבה לונדון	0	תנע ניהול פרויקטים	פתח תקוה	דיין משה	16	03-9229999	03-9229910	odelya@tenna.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אודי בר לבב		סביבות יעוץ ותכנון	ירושלים	יד חרוצים	10	02-5612574		mail@svivot.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	בניהו טל	49814/ה	מידות ומעשי נוף בע"מ	כפר תבור	מרווה	17	04-6020604	04-6020603	bena@middot.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 498, חניאל 4268500.

(2) כתובת: טייבה 40400 ת"ד 7002.

(3) כתובת: משלוח דואר: ת.ד. 942 גבעתיים.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מונח	הגדרת מונח
מרפסת סוכה	מרפסת אשר אין כל גג מעליה בשטח מינימלי של 6 מ"ר.
מתחם שיווק	קבוצת מבני מגורים המיועדים לשמש כיחידה תכנונית אחת

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

תכנון שכונת מגורים בת 639 יח"ד עם השירותים הנלווים, בעלת מאפיינים עירוניים המתאימים לאוכלוסיה בעלת צביון חרדי בשילוב מגרש תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ותשתיות, תעסוקה ומסחר.
- קביעת הוראות בניה- זכויות, תכנית, גובה בניינים, קו בניין וכדומה.
- קביעת זכויות בנייה.
- מתן הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- התווית דרכים חדשות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
- התווית דרך גישה חדשה לעיר.
- קביעת תנאים להיתר בנייה.

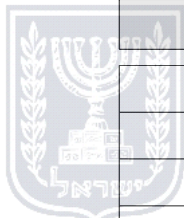


תכנון זמין
מונה הדפסה 72

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

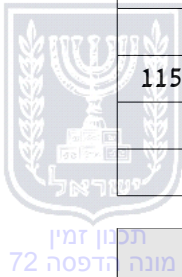
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	706, 701
דרך מוצעת	707, 705 - 702
דרך משולבת	708
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
מגורים	124 - 101
מסחר ותעסוקה	901
שטח ציבורי פתוח	607 - 601



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

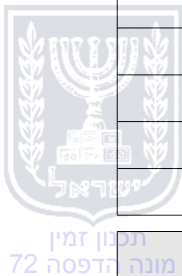
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	101, 107, 109, 111, 113, 116 - 123

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	607
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	605
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	706, 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	707, 705, 703
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	מגורים	122, 121, 116, 115
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	901
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	607, 605, 603
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	706, 701
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	707, 705 - 703
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
דרך /מסילה לביטול	מגורים	124 - 117
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	901
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	607, 606, 603, 601
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	901
חזית מסחרית	מגורים	102 - 106, 108, 110, 112, 114, 115,
		124
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	604
קו בנין עילי	מגורים	102 - 106, 108, 110, 112, 114, 115
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	706
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	705



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או פיתוח נופי	446	0.32
דרך מאושרת	25,316	18.36
דרך מוצעת	9,559	6.93
יער פארק מוצע	4,791	3.47
מגורים ב'	6,045	4.38
מתקנים הנדסיים	5,014	3.64
שטח לשירותים עירוניים	42,973	31.16
שטח לתכנון בעתיד	585	0.42
שטח ציבורי פתוח	43,165	31.30
סה"כ	137,894	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,656.36	12.80
דרך מוצעת	30,927.12	22.43
דרך משולבת	330.16	0.24
מבנים ומוסדות ציבור	23,389.47	16.96
מגורים	38,013.3	27.57

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.32	7,342.16	מסחר ותעסוקה
14.68	20,236.18	שטח ציבורי פתוח
100	137,894.74	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בכל הקומות מעל הקרקע לרבות קומת הקרקע.</p> <p>ב. בתאי שטח 102, 103, 104, 105, 106, 108, 110, 112, 114, 115, 124, תהיה חזית מסחרית בה יותרו השימושים הבאים: שימושי מסחר, מסחר קמעונאי שכונתי, משרדים מכל הסוגים ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>ג. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה ושטחים משותפים כגון לובי ושימושים בעלי אופי ציבורי (וכדומה).</p> <p>ד. בתאי שטח 101, 107, 109, 111, 113, 116-123 המסומנים בסימבול "מבנה לצרכי חינוך" בתשריט יותרו בקומות הקרקע בלבד שימושים ציבוריים על פי השימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ה. אזורי חניה עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>ו. שטחים פתוחים משותפים, חצרות צמודות ליחידות הדיר, שטחים לגינון שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ז. מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבנייה בסעיף 5.</p> <p>2. מתוך סך יח"ד בתא שטח, לפחות 25% יהיו בשטח מקסימלי של 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).</p> <p>3. לכל יח"ד יתווסף שטח של 12 מ"ר עיקרי עבור מרפסת. יש להבטיח כי המרפסת כולה או בחלקה, תוכל לשמש מרפסת סוכה כהגדרתה בסעיף 1.9 או בהתאם לתקנות התכנון כפי שמתירים באותה עת.</p> <p>4. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מטר (ברוטו) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר (ברוטו).</p> <p>5. תותר הבלטת מרפסת סוכה זיזית אחת לכל יח"ד מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שלא תבלוט מעבר ל-3 מטרים. אי עמידה בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. לא תותר חריגה של מרפסות מקו מגרש.</p> <p>7. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. תתאפשר גמישות של פלוס/מינוס 40 ס"מ על המפלס בנספח הנופי.</p> <p>8. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב.</p> <p>9. חדרי טרפו יהיו תת קרקעיים.</p> <p>10. תשתיות ומערכות המבנה יהיו מוסתרות וסמויות.</p> <p>11. השימושים הציבוריים בתאי שטח 101, 107, 109, 111, 113, 116-123 המסומנים בסימבול "מבנה לצרכי חינוך" בתשריט לא יעלו על 50% משטח קומת הקרקע הכולל המוצעת בכל תא השטח. מיקומם המדויק ייקבע במסגרת תכנית הבינוי שתוכן טרם מתן היתרי בניה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. מספר קומות המרתף ושטחם הבנוי יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבנייה בסעיף 5.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש בתנאי שיתקיימו פתרונות ניקוז וחלחול בכפוף להוראות בסעיף 6.4 - יניהול מי נגר' הנמצא ב'הוראות הנוספות' בנספח זה.</p>

4.1	מגורים
	<p>3. גובה שכבת הקרקע לגינון מעל תקרת מרתף או חניון לא יפחת מ-0.8 מטר מעל תקרת קומת המרתף העליונה, או לחילופין ייבנו בתי גידול נקודתיים במידות של 1.5*1.5*1.5 מ' לפחות.</p> <p>4. תותר הצמדת מרתף ליחיד בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר עיקרי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה לדיירים תהיה מעל ומתחת לפני הקרקע.</p> <p>2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת אישור היתרי הבניה.</p> <p>3. תובטח הפרדה סבירה בין חניות לטובת שימושי המסחר לחניות לשימוש המגורים.</p> <p>4. בתחום המגרש יינטעו עץ אחד לכל ארבעה תאי חניה או עץ לכל 50 מ"ר פתוח.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות המבנים יהיו גגות שטוחים עבור מתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>2. לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>3. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין ויבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. מומלצת הפנייתם של המסתורים לחזית הצידית או האחורית.</p> <p>4. פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.</p> <p>5. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים אלא אם מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות בקומות עמודים אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>6. על גבולות המגרש וסביב דירות הגן יבנו גדרות אטומות (בגמר מבטון, אבן, בלוקים וכדומה) עד לגובה מקסימלי של 1.2 מטר. מעל לגובה זה ועד לגובה מקסימלי של 1.9 מ', תבנה גדר בדוגמה מחוררת המאפשרת צפייה חלקית מהפנים אל החוץ ולהפך. גדר זו תהיה בהתאם לפרט בנספח הנופי ותופיע בכל בקשה להיתר בנייה.</p> <p>7. יש להציג פתרונות אוורור בהתאם לשימושים בכל בקשה להיתר בנייה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. על המבנים להיצמד ככל האפשר לקו הבניין הקדמי על מנת לייצר חזית רציפה לרחוב. ראו נספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. מרפסות הסוכה תתוכננה במרחק אחיד מהחזית, בקו רציף ככל האפשר.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בתאי שטח 102, 103, 104, 105, 106, 108, 110, 112, 114, 115, תשולב חזית מסחרית הפונה לרחוב יהודה הנשיא ושמעון בן שטח.</p> <p>2. בחזית המסחרית תיבנה קולונדה עד לקו המגרש (קו 0).</p> <p>3. המסחר בקומת הקרקע ומרפסות דירות המגורים שמעל, יתיישרו לקו הבניין על פי המסומן</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

<p>מגורים</p> <p>בתשריט (קו בניין 4 מ').</p> <p>4. מבנה המגורים יתיישר לקו הבניין הפנימי (קו בניין 7 מ').</p> <p>5. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'.</p> <p>6. במגרש 124 תשולב חזית מסחרית ללא קולנדה כמסומן בתשריט.</p>	<p>4.1</p>
<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>א. מסחר</p> <p>ב. תעסוקה</p> <p>ג. שטחי אחסון</p> <p>ד. מתקנים טכניים.</p> <p>ה. אזורי חניה עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>ו. שטחים פתוחים משותפים, שטחים לגינון שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה זכויות והוראות הבניה בסעיף 5.</p> <p>2. גובה המבנה לא יעלה על 20 קומות מעל פני הקרקע הסופית ועוד 6 קומות תת-קרקעיות לחניה בהתאם לכתוב בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5. תותר קומת מסחר בקומת הקרקע, 19 קומות תעסוקה וקומה טכנית.</p> <p>3. גובהה של קומת הקרקע והקומה שמעליה יהיה 5 מטר (ברוטו).</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר (ברוטו).</p> <p>5. מפלסי הכניסה יהיה כמפלס הרחוב ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. תתאפשר גמישות של פלוס/מינוס 40 ס"מ על המפלס בנספח הנופי.</p> <p>6. חדרי טרפו יהיו תת קרקעיים.</p> <p>7. תשתיות ומערכות המבנה יהיו מוסתרות וסמויות.</p> <p>8. בחזית הפונה לקו המתח תהיה העדפה למיקום של שימושים בהם אין שהיית קבע כגון חניות, מחסנים וכד'</p>	
<p>מרתפים</p> <p>ב</p> <p>1. מספר קומות המרתף ושטחם הבנוי יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש בתנאי שיתקיימו פתרונות ניקוז וחלחול בכפוף להוראות בסעיף 6.4 - 'ניהול מי נגר' הנמצא ב'הוראות הנוספות' בנספח זה.</p>	
<p>חניה</p> <p>ג</p> <p>1. כניסת כלי רכב למגרש ולחניה התת-קרקעית תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה והחניה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ד</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה במפלס הקרקע כמסומן בתשריט.</p>	

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה לטובת התאמה תכנונית.</p> <p>3. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תוכנית פיתוח ועיצוב מפורטת למתחם התכנון המהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. בשטח זיקת ההנאה יותר פיתוח שטח מותאם למעבר רכב שירות והצלה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. יותרו שימושים לצרכי ציבור על פי השימושים המפורטים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. מסחר</p> <p>ג. מתקנים טכניים</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה זכויות והוראות הבניה בסעיף 5.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. תתאפשר גמישות של פלוס/מינוס 40 ס"מ על המפלס בנספח הנופי.</p> <p>3. במבני ציבור שאינם מחייבים גדרות לא יוצבו גדרות. במקרים בהם הפרוגרמה מחייבת גדר, היא תיבנה עפ"י ההנחיות בסעיף 4.3.2 ג-3.</p> <p>4. חדרי טרפו תת קרקעיים.</p> <p>5. תשתיות ומערכות המבנה יהיו מוסתרות וסמויות.</p>
ב	חניה
ג	<p>1. כניסת כלי רכב לחנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח התנועה והחנייה.</p> <p>2. יותרו שינויים בכניסות ובהיקפי החנייה בהתאם להנחיות יועץ תנועה באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. תותר חניה עילית ותת קרקעית.</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גינון וצמחייה - בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי לפחות ב-20% מהשטח. וכן יינטעו עצים בכמות של- עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח. יש להכין תכנית פיתוח ועיצוב לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. גינות משחק - בגני ילדים ובבתי ספר יהיו חצרות למשחק, אשר לא יחושבו לחלק מהשטח לגינון ולצמחייה. שטחים אלו יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על ידי עצים בוגרים בשיעור של לפחות 50% משטח החצר.</p> <p>3. גדרות: למעט מבני חינוך ומקווה נשים הנדרשים להצבת גדר עפ"י תקן, יש לשאוף להימנע מהקמת גדרות בגבול מבנה הציבור ככל הניתן. במידה ותוצב גדר, תהיה זו גדר אטומה (בגמר מבטון, אבן, בלוקים וכדומה) עד לגובה מקסימלי של 1.2 מ'. מעל לגובה זה ועד לגובה מקסימלי של 1.9 מ', תותר בניית גדר מחוררת המאפשרת צפיה מהפנים אל החוץ ולהיפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, בלוק מחורר וכדומה. פרט הגדר יופיע בבקשה להיתר.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים עבור מתקנים ומערכות טכניות ועוצבו ככל האפשר כ"חזית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>חמישית".</p> <p>2. לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>3. פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצגו את שילובם בתכנון הבניין.</p> <p>4. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים אלא אם מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות בקומות עמודים אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. נטיעות וגינות.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ג. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.</p> <p>ד. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק.</p> <p>ה. מתקני משחק וספורט לסוגיהם.</p> <p>ו. מצללות (פרגולות).</p> <p>ז. חניות (בתא שטח 607 בלבד בהיקף שלא יעלה על 45% מגודל תא השטח).</p> <p>ח. חדרי טרפו תת קרקעיים (מלבד תא שטח 607 בו גם ניתן להקים חדר טרפו עילי).</p> <p>ט. תותר העברת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבת מים, תחנות סניקה וביוב וכיו"ב.</p> <p>י. מתקן הנדסי בתא שטח 607</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר העברת קווי תשתית ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף.</p> <p>2. מבני חדרי הטרפו ימוקמו כמסומן בתשריט וישתלבו בפיתוח השטחים הפתוחים.</p> <p>3. השצ"פ בתא שטח 607 הינו שצ"פ אקסטנסיבי ויכלול שבילי הולכי רגל ללא מתקני משחקים או ספסלים. כמו כן, בתא שטח זה תותר חניה עילית. החנייה תהיה מגוננת.</p> <p>4. תותר הקמת מתקן הנדסי בהיקף של עד 50 מ"ר. מיקום המתקן העקרוני מסומן בסימבול בתשריט. תכנון המתקן והקמתו יהיו בכפוף להנחיות ואישור חח"י.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>1. שטחים שכונתיים ושבילים ירוקים יהיו מיועדים לטיול ומנוחה, מתקני שעשועים לילדים ולפעוטות, נופש פעיל וכדומה.</p> <p>2. שפת עיצוב הרחוב והשצ"פ תעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>3. השצ"פים יכללו אזורי נטיעה של צמחיה מגוונת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, בירזיות מים וכיו"ב.</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.4</p> <p>4. תותר גישת הולכי רגל מהשצ"פים אל המבנים הגובלים בהם בצורה ישירה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>5. תעשה הצללה באמצעות עצים בוגרים בשיעור של לפחות 30% משטח כל שצ"פ. אופן ההצללה יופיע בתוכנית הפיתוח והעיצוב הנופי שיעשו לשצ"פים השונים במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>6. כל העבודות בתחום השצ"פ, יבוצעו בהתאם לתכנית פיתוח המאושרת על ידי הועדה.</p> <p>7. במעברים הרגליים בתאי שטח 604-601 יינטעו עצים כל שמונה מטרים. הפיתוח ייעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי. על המעברים להיות רציפים ועליהם לחבר בין המדרכה ברחוב בן שטח למדרכה ברחוב המקביל לו מצפון-מזרח.</p> <p>8. השצ"פ המרכזי-</p> <p>השצ"פ בתא שטח 606 יהיה השצ"פ המרכזי של השכונה. בתחום השצ"פ שיפוע קרקע משמעותי ולכן יחולק לשני מפלסים עיקריים עם מדרגות (בהתאם לתקנות הנגישות), מדרגי ישיבה ומדרונות טבעיים המחברים בין המפלסים.</p> <p>9. השצ"פ המשני-</p> <p>השצ"פ בתא שטח 605 ומתחבר בשביל הליכה לשצ"פ בתא שטח 606. בשצ"פ זה ימוקמו מתקני כושר, פינות ישיבה ועצים רבים. קירות מגרשי המגורים שבהיקף השצ"פ ייבנו בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p>	<p>4.4</p>
<p>דרך מאושרת</p> <p>4.5</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p>	<p>4.5.1</p>
<p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית, דרכי גישה לחניה ותשתיות עירוניות.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב שתאושר על ידי מהנדס עיריית אלעד.</p> <p>2. כל המערכות הטכניות השייכות למבני המגורים כדוגמת ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכדי ימוקמו בנישות יעודיות בקיר גבול המגרש הצמוד לרמפות הירידה לחניון כמופיע בתכניות ובפרטים בחוברת ההנחיות.</p> <p>3. רחבות כיבוי אש לא יסומנו בצבע אלא באמצעות שילוט בלבד, אלא אם ידרש אחרת ע"י כיבוי אש.</p> <p>4. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p> <p>4.6</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>4.6.1</p>	<p>4.6.1</p>



	4.6
<p>דרך מוצעת</p> <p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית, דרכי גישה לחניה ותשתיות עירוניות.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p>	א
<p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב שתאושר על ידי מהנדס עיריית אלעד.</p> <p>2. כל המערכות הטכניות השייכות למבני המגורים כדוגמת ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכדי ימוקמו בנישות יעודיות בקיר גבול המגרש הצמוד לרמפות הירידה לחניון כמופיע בתכניות ובפרטים בחוברת ההנחיות.</p> <p>3. רחבות כיבוי אש לא יסומנו בצבע אלא באמצעות שילוט בלבד, אלא אם ידרש אחרת ע"י כיבוי אש.</p> <p>4. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

	4.7
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית, דרכי גישה לחניה ותשתיות עירוניות.</p>	
	4.7.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p>	א
<p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי מהנדס עיריית אלעד.</p> <p>2. כל המערכות הטכניות השייכות למבני המגורים כדוגמת ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכדי ימוקמו בנישות יעודיות בקיר גבול המגרש הצמוד לרמפות הירידה לחניון כמופיע בתכניות ובפרטים בחוברת ההנחיות.</p> <p>3. רחבות כיבוי אש לא יסומנו בצבע אלא באמצעות שילוט בלבד, אלא אם ידרש אחרת ע"י כיבוי אש.</p> <p>4. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	3	3	3	3	(2) 2	6		45	91270	38840		15730	(1) 36700	19420	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		1			120			20	100	19420	401	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 3	5	3	3	(2) 2	6		45	10680	4545		1840	(1) 4295	2273	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 3	5	3	3		1			60			10	50	2273	402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	(2) 2	6		45	7960	3390		1370	(1) 3200	1695	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5		1			60			10	50	1695	403	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
									110150	46775		18980	44395			>סך <הכל	מבנים ומוסדות ציבור
336	(6) 3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	28	50	8350	4085	(4) 150	1065	3050	2118	101	מגורים	מגורים
	(6) 3	5	3	3		1			260			90	170	2118	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	(7)	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	7210	3190	(4) 100	1120	2800	1645	102	מגורים	מגורים
	(7)	5	3	3		1			670			270	400	1645	102	מסחר	מגורים
312	(7)	15	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	7190	3170	(4) 100	1120	2800	1636	103	מגורים	מגורים
	(7)	15	3	3		1			670			270	400	1636	103	מסחר	מגורים
384	(7)	15	3	3	(2) 2	(5) 7	32	50	9440	4440	(4) 100	1400	3500	2270	104	מגורים	מגורים
	(7)	15	3	3		1			1850			650	1200	2270	104	מסחר	מגורים
312	(7)	15	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	7415	3395	(4) 100	1120	2800	1749	105	מגורים	מגורים
	(7)	15	3	3		1			670			270	400	1749	105	מסחר	מגורים
312	(7)	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6715	2695	(4) 100	1120	2800	1399	106	מגורים	מגורים
	(7)	5	3	3		1			670			270	400	1399	106	מסחר	מגורים
312	3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6580	2650	(4) 150	980	2800	1400	107	מגורים	מגורים

מרבפות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	3	5	3	3		1			260			90	170	1400	107	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים
312	(7)	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6675	2655	(4) 100	1120	2800	1378	108	מגורים	מגורים
	(7)	5	3	3		1			670			270	400	1378	108	מסחר	מגורים
312	(8) 3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6490	2560	(4) 150	980	2800	1357	109	מגורים	מגורים
	(8) 3	5	3	3		1			260			90	170	1357	109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	(7)	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6755	2735	(4) 100	1120	2800	1418	110	מגורים	מגורים
	(7)	5	3	3		1			670			270	400	1418	110	מסחר	מגורים
312	(9) 3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6430	2500	(4) 150	980	2800	1327	111	מגורים	מגורים
	(9) 3	5	3	3		1			260			90	170	1327	111	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	(7)	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6730	2710	(4) 100	1120	2800	1407	112	מגורים	מגורים
	(7)	5	3	3		1			670			270	400	1407	112	מסחר	מגורים
312	3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6585	2655	(4) 150	980	2800	1404	113	מגורים	מגורים
	3	5	3	3		1			260			90	170	1404	113	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	(7)	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6590	2570	(4) 100	1120	2800	1335	114	מגורים	מגורים
	(7)	5	3	3		1			670			270	400	1335	114	מסחר	מגורים
312	(7)	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6545	2525	(4) 100	1120	2800	1313	115	מגורים	מגורים
	(7)	5	3	3		1			670			270	400	1313	115	מסחר	מגורים
336	3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	28	50	8365	4100	(4) 150	1065	3050	2126	116	מגורים	מגורים
	3	5	3	3		1			260			90	170	2126	116	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
336	(10) 3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	28	50	7405	3140	(4) 150	1065	3050	1645	117	מגורים	מגורים
	(10) 3	5	3	3		1			260			90	170	1645	117	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6520	2590	(4) 150	980	2800	1371	118	מגורים	מגורים
	3	5	3	3		1			260			90	170	1371	118	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	(11) 3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6170	2240	(4) 150	980	2800	1197	119	מגורים	מגורים
	(11) 3	5	3	3		1			260			90	170	1197	119	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6585	2655	(4) 150	980	2800	1403	120	מגורים	מגורים

מ"ר מבנה בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	3	5	3	3		1			260			90	170	1403	120	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים
348	3	5	3	10	(2) 2	(5) 7	29	50	8130	3720	(4) 150	1100	3160	1936	121	מגורים	מגורים
	3	5	3	3		1			260			90	170	1936	121	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	3	5	10	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6910	2980	(4) 150	980	2800	1567	122	מגורים	מגורים
	3	5	3	3		1			260			90	170	1567	122	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	6565	2635	(4) 150	980	2800	1394	123	מגורים	מגורים
	3	5	3	3		1			260			90	170	1394	123	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
312	(12) 3	5	3	3	(2) 2	(5) 7	26	50	8330	4310	(4) 100	1120	2800	2205	124	מגורים	מגורים
	(12) 3	5	3	3		1			120			48	72	2205	124	מסחר	מגורים
7668							639		182060	72905	3050	30013	76092			>סך הכל<	מגורים
	(13)	(13)	(13)	(13)	6	20		85	67530	44045		6710	16775	7342	901	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
												(14) 80		3392	605		שטח ציבורי פתוח
												(14) 30		4840	606		שטח ציבורי פתוח
												(16) 140	(15) 50	10347	607		שטח ציבורי פתוח

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. תותר העברת שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת

ב. בתאי שטח 101, 107, 109, 111, 113, 116-123, שטחי 'מבנים ומוסדות הציבור' ינוצלו בקומת הקרקע בלבד וכאמור בסעיף 4.1.2 לא יעלו על 50% משטח קומת הקרקע הכולל המוצע בכל תא שטח.

ג. מיקומם המדויק של השימושים הציבוריים הנ"ל ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב שתוכן טרם מתן היתרי בניה, התכנית תסמן סימבול לשטחי ציבור והוראותיה יקבעו את היקפם.

ד. מתוך סך יח"ד בתא שטח, לפחות 25% יהיו בשטח מקסימלי של 75 מ"ר (עיקרי+מ"ד).

ה. לכל יחיד יתווסף שטח של 12 מ"ר עיקרי עבור מרפסת. יש להבטיח כי המרפסת כולה או בחלקה, תוכל לשמש מרפסת סוכה כהגדרתה בסעיף 1.9 או בהתאם לתקנות התכנון כפי שמתירים באותה עת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד זכויות עיקריות מעל הקרקע למתחת לקרקע..
- (2) תוספת מרתף לצרכי חניה לא תהווה שינוי לתכנית זו..
- (3) החזית שפונה לתא שטח 111.
- (4) לשימושים משותפים לדיירי הבניין..
- (5) ניתן להצמיד שטחי מגורים על הגג ליחידות הדיור בקומה השביעית. הכניסה לשטחים אלו תתאפשר מתוך הדירות בלבד..
- (6) החזית שפונה לתא שטח 117.
- (7) א. בחזית המסחרית תיבנה קולונדה עד לקו המגרש (קו 0)
- ב. המסחר בקומת הקרקע ומרפסות דירות המגורים שמעל יתיישרו לקו הבניין על פי המסומן בתשריט (קו בניין 4 מ')
- ג. מבנה המגורים יתיישר לקו הבניין הפנימי (קו בניין 7 מ').
- (8) החזית שפונה לתא שטח 119.
- (9) החזית שפונה לתא שטח 402.
- (10) החזית שפונה לתא שטח 101.
- (11) החזית שפונה לתא שטח 109.
- (12) החזית שפונה לתא שטח 901.
- (13) כמסומן בתשריט.
- (14) שטחים אלו ינוצלו לטובת מתקנים טכניים וניתן יהיה לנצל אותם בתת הקרקע במידת הצורך..
- (15) מיועד למתקן הנדסי.
- (16) שטחים אלו ינוצלו לטובת מתקנים טכניים וניתן יהיה לנצל אותם בתת הקרקע במידת הצורך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות בינוי
	סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	<p>1. קו מגבלות בניה - מחצבת נחשונים, כל מה שצפונית לקו נמצא בתחום מגבלות המחצבה. מגבלות בניה בכפוף לתמ"א 14/ב.</p> <p>2. קו מגבלות בניה מתוקף תכנית מח/258, מגבלות בניה בכפוף לתכנית זו.</p> <p>3. קו מגבלות בתחום קו עליון (161) ועל (400) מתוקף תמ"א 10/ג/1. מגבלות בניה בכפוף לתמ"א 10 על שינוייה.</p>

6.2	חניה
	<p>א. מיקומן העקרוני של הכניסות/יציאות של כלי הרכב למתחם החניה וממנו, יהיו כמסומן בנספח התנועה. מיקומן הסופי יקבע בהיתר בניה.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת אישור היתרי הבניה.</p> <p>ג. שינויים בהסדרי התנועה והחניה במפלסי החניונים, במקומות החניה התאמות של כניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהוו שינוי לתכנית זו ויוותרו באישור הועדה המקומית ואישור יועץ תנועה.</p>



6.3	הוראות פיתוח
	<p>א. בכל שטחי הפיתוח של התכנית יינטעו עצים בוגרים בגודל 7 לפחות, לפי סטנדרט משרד החקלאות. פרטי בורות הנטיעה ותהליך נטיעת העצים יהיה בהתאם למסמך מדיניות - מחוז תל אביב.</p> <p>ב. שתילת העצים תעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התכנית בדגש על עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל.</p> <p>ג. תערך תכנית פיתוח לכלל השטחים הציבוריים כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי.</p> <p>ד. התכניות לפיתוח נופי יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.</p> <p>ה. התכניות לפיתוח נופי יכללו פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני עפ"י הנחיות עיריית אלעד ובאישור אגף ההנדסה בעיריית אלעד.</p> <p>ו. התכניות לפיתוח נופי יכללו תכניות גינון (נטיעות והשקיה) בהתאם לסטנדרט העירוני על פי הנחיות עיריית אלעד.</p>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>א. מתוך כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם ישמרו 15% שטחים חדירי מים ברמת מתחם השיווק ו/או אם יותקנו בשטח המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הגשת תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח ועיצוב של מתחם שיווק באישור מהנדס העיר

תנאים למתן היתרי בניה

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. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם תכנון הינו תכנון מערכות כגון: איגום מים עבור מערכת המתזים, מצבורי גז, גנרטורים וכדומה באופן נפרד עבור כל מתחם תכנון. לא תותר מערכת משותפת עבור מתמחי תכנון גובלים.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הנחיות רשות התעופה האזרחית לנושא הקמת עגורנים וסימוני הלילה של המבנים.
 - ה. תנאי למתן היתר הינו הכנת תכנית פיתוח מלאה לכל שטחי הפיתוח של מתחם שיווק.
 - ו. מבקש הבקשה הראשונה להיתר בתאי שטח: 102, 103, 104, 105, 106, 108, 110, 112, 114, 115 ו-124, יכין 'תכנית פיתוח ועיצוב' לאישור מהנדס העיר שתקבע את גובה קומת הקרקע, הנחיות לגבי עיצוב הקולונדה וחומריות החזית המסחרית בדגש על חזית שקופה ככל שניתן.
 - ז. תנאי למתן היתר בניה במגרשים: 401, 402, 403, 601-606 הינו הכנת תכנית פיתוח ועיצוב לאישור מהנדס העיר שתקבע העמדה, מספר מבנים, יחס בין שטחים בנויים לפתוחים, הסדרי תנועה ופיתוח.
 - ח. תנאי למתן היתר בניה במרכז המסחרי הנמצא במגרש: 901 הינו הצגת חברת ניהול אחת לכל המבנה.
 - ט. תנאי למתן היתר בניה לבינוי העושה שימוש בתת הקרקע תהיה הגשת תכנית איורור ויניקת אויר צח על ידי יועץ אוורור. תכנית זו תכלול מיקום וגובה פליטת אויר מזהם.
 - י. טיפול בפסולת בניין תחוייב בהגשת חו"ד סביבתית למחלקת איכות הסביבה בעיריית אלעד.
 - יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומה של תשתית המאפשרת הפרדת פסולת במקור, עפ"י מדיניות העירייה.
 - יב. תנאי למתן היתר בניה עבור תאי שטח 705, 401 ו-901 יהיה צמצום זיהום אור תוך מניעת הפניית תאורה לכיוון השטחים הפתוחים הגובלים בהם ע"פ הנחיות הנ. הסביבתי.
 - יג. תנאי למתן היתר בניה בתחומי מגרשים: 901, 701, 603-605, 705, 706, 121, 122, 123, 116, 115 ו-114, יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית אלעד, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.
 - יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לפתרונות להפחתת רעש במבני החינוך ובחצריהם.
 - טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר קרקע במתחם האוטובוסים הקיים וכן במרחק של עד 30 מ' ממיקום מיכלי הדלק במגרשים מס' 607 ו-705.

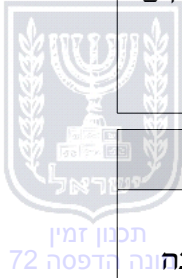


<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר גז-קרקע בבקשה לבניה על הקרקע ומתחתיה (למעט בניה על עמודים) במרחק של עד 50 מ' ממיקום מיכלי הדלק במגרשים מס' 401, 607 ו-705.</p> <p>יז. תנאי למתן היתר בניה עבור מגרשים: 701 ו-705, 401, 607 יהיה התחייבות בעלי הקרקע / בעלי הזכויות בקרקע להסרת מיכלי הדלק המצויים במגרש: 705.</p> <p>יח. תחילת ביצוע קו ביוב חדש בקוטר 300 מ"מ ברח' שמעון בן שטח מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד שמתחברות באמצעותו למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה: הגשת דוח אקוסטי מפורט להג"ס או מי מטעמה ובניית קיר אקוסטי אשר גובהו יקבע בהגשת דוח אקוסטי מפורט במתן היתר בניה לאחר סלילת כביש מס' 4711 במקטע שבין הכיכר שליד תא שטח 901 והצומת של כביש 4711 עם רח' רבי יהודה הנשיא.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע מאסף ביוב ואגירת מים.</p> <p>כא. תנאי להיתר בנייה במגרשים 102 ו-104 הינו קביעת מפרט מיגון דירתי לרעש מהכביש.</p> <p>כב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 901 יהיה ביטול תוואי קו מקורות הקיים והסתה לתוואי חדש באישור מקורות.</p> <p>כג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון לחיץ הפרדה בין שטח אש 203 לבין המגורים והכביש ההיקפי לאחר היוועצות עם נציג משרד הביטחון בועדה המחוזית.</p> <p>כד. תנאי להיתר בנייה למתקן הנדסי בתא שטח 607 יהיה בחינה סביבתית ואישור חח"י לחיבור וההתקנה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שילוט וסימון</p> <p>א. מבני מגורים:</p> <p>- לכל בניין מגורים יוצמד שלט מואר המכיל את שם הרחוב ואת מספר הבניין של המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. שילוט בתי עסק ייקבע על ידי מחלקת רישוי עסקים בעירייה</p> <p>1. השילוט יקבע בחזית הבניין כחלק מעיצוב פתח בית העסק.</p> <p>2. ניתן להציב שילוט במישור עמודי הקולונדה ובתנאי שהשילוט ישתרע אופקית בין מזוזות פתחי הארקדה ויותאם בצורתו לצורת הארקדה ובתנאי שהשילוט במישור העמודים עבור כל בתי העסק שבנסיגה מקו העמודים יהיה אחיד מבחינת הסוג, החומר המידות ופתרון התאורה, בבחינת עיקרון "הראשון קובע".</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. בזמני העבודות לא לפגוע בתשתיות דת (עירוב שבת וכד')</p> <p>2. ימונה מפקח אקולוגי לעבודות בנייה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 איכות הסביבה</p> <p>א. תחנת הניטור שהוצבה ממערב לתכנית תשמש לניטור ומעקב לבחינת חלקיקים נשימים, יעשה מעקב ובקרה של התוצאות.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>ג. יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים פולשים או מתפרצים. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג: "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות, 2012" וע"פ עדכוני רט"ג כפי שיפורסמו מעת לעת.</p>	<p>6.8</p>

איכות הסביבה	6.8
<p>מיני הצמחים הפולשים יוגדרו ע"פ "הצמחים הפולשים בישראל" (ז'אן מארק דופור-דרור, 2010) וע"פ עדכוני רט"ג כפי שיפורסמו מעת לעת. הטיפול בצמחים פולשים יעשה בתיאום עם רט"ג.</p> <p>ד. בתא שטח 401 יש למנוע שהייה רציפה במיוחד לילדים באזור החיץ עד למרחק 80.5 מ' מקרבת קווי המתח 161.</p> <p>ה. בתא שטח 901 יש למנוע שהייה באזור החיץ עד למרחק 55.5 מ' מקרבת קווי המתח 161.</p> <p>ו. בתא שטח 607 יש למנוע שהייה באזור החיץ עד למרחק 35 מ' מקרבת קווי המתח 161 (אין שינוי ביחס לציר התיל).</p> <p>ז. בנייה במרחקים הקטנים מהמרחקים שלעיל ממזרח או מצפון תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה בלבד.</p> <p>ח. ניתן למקם חניות ושצ"פ אקסטנסיבי בתחום מגבלות הקרינה.</p> <p>ט. פחי האשפה בשכונה, הן ברחוב והן בבתיים, יתוכננו כך שלא יאפשרו לחיות בר לפתוח אותם ולצרוך אשפה.</p>	



עתיקות	6.9
<p>א. עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשת העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אם וככל שיתגלו עתיקות בשטחים שאינם בתחום אתר עתיקות מוכרז, יש להודיע לרשות העתיקות, ע"פ המתחייב מחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.10
<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>בתאי שטח הכוללים שטח למבני ציבור במסגרת יעוד מגורים תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנון המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>ב. הקרקע הרשומה בבעלות עיריית אלעד, שהופקעה עפ"י תכנית קודמת מס' גז/במ/3/195 תוחזר לבעליה מאחר ותכנית זו מציעה שינוי יעודה למגורים ופונקציות נוספות.</p>	



ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

מימוש התכנית תוך 10 שנים מאישורה עם אפשרות להארכה בסמכות הועדה המחוזית לעוד חמש שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72