

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 422-0881326

אל/מק/195/8/24 שינוי ק.ב. ותוספת זכויות וקומות C2010



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

מגרש C2010 (לשעבר C2008 החדש) נמצא בין הרחובות יוסף קארו והמאירי תוכנית זו באה לאפשר ניצול מיטבי של המגרש במסגרת התוכנית משנים קווי בניין קידמיים ל-2 מ' במקום 5, ובנקודה מסוימת גם קו בנין 0. וכן תוספת קומה ותוספת זכויות בנייה של 500 מ"ר, ושינוי בהוראות החנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 אל/מק/24/8/195 שינוי ק.ב. ותוספת זכויות וקומות C20 **ומספר התכנית**  
 10

מספר התכנית 422-0881326

1.2 שטח התכנית 7.056 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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**

מרחב תכנון מקומי אלעד

196933 קואורדינאטה X

662058 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

בין הרחובות יוסף קארו והמאירי

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אלעד - חלק מתחום הרשות:

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	157	

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**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2008	אל/195/8/2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/195/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/195/8 ממשיכות לחול.	5018	4025	13/09/2001
אל/195/8/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/195/8/2 ממשיכות לחול.	6083	2848	06/05/2010
אל/מק/195/8/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/מק/195/8/1 ממשיכות לחול.	5358	1056	09/01/2005
גז/במ/195	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/195 ממשיכות לחול.	3971	2028	06/02/1992



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישעיה שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישעיה שטרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בנייה מאושרות	13: 01 13/08/2020	ישעיה שטרן	13/08/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי למגרש	17: 40 28/10/2020	ישעיה שטרן	27/10/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 35 23/07/2020	ישעיה שטרן	22/07/2020	1	1: 250	רקע	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
עירייה	רשות מקומית	רשות מקומית, הועדה המקומית לתו"ב אלעד		עיריית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078725	03-9078127	yshayas@el ad.muni.il

**1.8.2 יזם****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
מנהל מדור תכנון	עורך ראשי	ישעיה שטרן		עיריית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078725	03-9078127	yshayas@ela d.muni.il
מודד מוסמך	מודד	שלה וסים	1041	גלונס מדידות והנדסה	ירכא	(1)		04-9996680	04-9996680	glonass@012. net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2107.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תוספת זכויות ושינוי קווי בניין במגרש C2010

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שם המגרש ל-C2010 במקום C2008.
2. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. שינוי במספר הקומות בהתאם לסעיף 62א(א)4.
4. קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
5. תוספת זכויות 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)16.
6. סימון מבנים יבילים להריסה בהתאם לסעיף 62א(א)19.
7. שינוי בתקן החנייה בהתאם לתקנות החנייה 2016.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	2010	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מבנים ומוסדות ציבור	2010

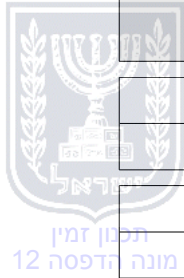
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	7,055	100
סה"כ	7,055	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	7,056.68	100
סה"כ	7,056.68	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך (כגון: מעון יום, גן ילדים, בית ספר על סוגיו, בית הוראה) מבנים ושטחים לצרכי ספורט ומוסדות קהילתיים כגון מתנ"ס מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, מוסדות בריאות סעד ודת.</p> <p>2. מגרשי חניה ודרכים (כולל חניונים תת קרקעיים לחניה ציבורית).</p> <p>3. מתקנים וקווי תשתית וכן מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. בתי קפה ומיזונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.</p> <p>5. כל שימוש לצרכי ציבור שיקבע ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ניתן להוסיף ולשנות שימושים במגרשים, לשימושים אחרים של בניי ציבור באישור הוועדה המקומית ובהתאם לפרוגרמה לצרכי הציבור של הישוב.</p> <p>תנתן אפשרות בניה של מספר שימושים באותו מגרש.</p>
ב	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <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 משולב בכל חומר אחר שיאושר עי הוועדה המקומית. פרטי הגדר גובהה וחומרניה - לפי פרטי והנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. בתי כנסת הצמודים לשטחים ציבוריים פתוחים, יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית הכנסת ישתלב בפיתוח השצ"פ.</p> <p>5. במגרשים פינתיים יש לשמור על משולש ראייה הצומת ולקבל אישור יועץ תחבורה לקביעת הגדרות והקירות התומכים במגרשים אלו.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף בתכסית שטח עד 80% משטח המגרש, השימוש במרתף יהיה לשימושים המפורטים לעלי וכן למחסנים, חדרי מכונות, הסקה, מקלט וחניה.</p> <p>2. קווי הבנין יוכלו להגיע עד גבולות מגרש מכל צדדיו למעט קו בנין כלפי הרחוב יהיה 2 מ', למעבר תשתיות.</p> <p>3. שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל, יכלל במנין שטח השרות הרשום בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>פתרון החניה במבני הציבור יאפשר הורדת והעלאת נוסעים ותהיה בתחום המגרש ו/או בסמוך לה בצידו הדרך ותשמש גם את כלל התושבים.</p> <p>מספר מקומות החניה יחושב עפ"י תקנות התו"ב (התקנת מקומות חנייה) התקף בזמן הוצאת ההיתר</p>

## 4.1

## מבנים ומוסדות ציבור

למעט ביעודים המפורטים לקמן :

גני ילדים ובתי ספר : 1 מקום חנייה לכל 3 כיתות.

חפיפה : לפה"צ 100%, אחה"צ 0%, ערב ולילה 0%.

בתי כנסת : 1 מקום חנייה לכל מבנה בית כנסת

חפיפה : לפה"צ 100%, אחה"צ 30%, ערב ולילה 80%.

כוללים : 1 מקום חנייה לכל כיתה (או : לכל 50 מ"ר בהעדר מס' כיתות).

חפיפה : לפה"צ 100%, אחה"צ 30%, ערב ולילה 80%.

מקווה גברים : 1 מקום חנייה לכל 50 אנשים או לכל 50 מ"ר שטח עיקרי (לפי הגדול מביניהם).

חפיפה : לפה"צ 100%, אחה"צ 0%, ערב ולילה 0%.

הפירוט דלהלן לא כולל חניית נכים נדרשות לפי חוק נגישות.

גובה חניון מקורה יהיה 2.40 מ נטו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
צידוי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש כללי	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות			
4 (2)	(1)	1	4	18843	5644	2120	11079	7056	2010	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת שטח בנייה בין השטח שמעל הכניסה לבין השטח שמתחת לכניסה בשיעור של עד 20%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) לכיון בנייני המגורים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>החזיתות יצופו אבן בתכסית של לפחות 80% מפני חזיתות הבנין.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לא יינתן היתר בנייה במגרש אלא לאחר אישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח, לנספח תנועה, ולנספח ביוב וניקוז בקני"מ 250:1 על גבי תכנית מדידה עדכנית, למגרש בשלימותו או לחלקים ממנו בהתאם להנחיית מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תכלול :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שרות וכן כל פרט שיידרש ע"י הוועדה מקומית.</li> <li>2. העמדת בנינים משולבת בתכנית נוף ותשתית.</li> <li>3. פירוט גבהי המבנים בכל מבנה, חתכי המבנה.</li> <li>4. פירוט קווי בנין ומרווחים בין הבניינים.</li> <li>5. מפלסי הכניסה לבניינים.</li> <li>6. דרכי גישה להולכי רגל, שבילים, ומדרכות כולל גובהם.</li> <li>7. גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים.</li> <li>8. פירוט חומרי גמר הפיתוח.</li> <li>9. חזיתות עקרוניות.</li> <li>10. פירוט חומרי גמר המבנים, גגות, מסתורי כביסה ומזגנים, ופרטים אחרים, בהתאם להנחיית מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>11. מערכות תשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, גז, וכל פרט שיידרש ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>12. איתור שרותי השכונה, כמו אשפה, חלוקת דואר, וכו'.</li> <li>13. גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, ונטיעות לאורך המדרכות.</li> <li>14. פתרונות חניה.</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ביוב בקני"מ 500:1 המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית. התכנית תכלול מערכת הולכה, לטיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איה"ס. הנ"ל תותאם לתכנית האב לביוב של אלעד ותאושר עפ"י חוק הביוב.</li> <li>2. ניקוז :</li> <li>2.1 יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השהייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.</li> <li>2.2 לצורך זה יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף של 15%-20% משטח המגרש. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צמחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכד'), ושיפועי המגרש יובילו אליו.</li> <li>2.3 השטח המחלחל יהיה נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תופנה לכיוון שטח ציבורי או דרך ובעדיפות אחרונה לכיוון מגרש שכן, למקרה של עוצמות גשם מעל המתוכנן יש לוודא גלישת מים מסודרת לשטחים ציבוריים.</li> <li>2.4 השטח ינוקז באמצעות נקזים מחומר גרנולרי, שכבות מחלחלות ומוצאי ניקוז מפוזרים, המאפשרים מעבר מים בספיקות נמוכות.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>

6.3	תשתיות
	<p>2.5 השטח המחלחל ימוקם הרחק מהבנין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה.</p> <p>2.6 מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>2.7 כאשר הדבר לא ניתן (כגון במבנים עם חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש או בקרקעות שאינן מחלחלות) יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים, כגון גינון לאורך הרחובות, גינות ציבוריות וכד.</p> <p>2.8 במקרה של הפניית מי נגר למגרש שכן, יש להבטיח כי ימנע כל נזק אפשרי ע"י מי הנגר באמצעות וויסות כמות המים הזורמים מפתח מסוים או מפתחים סמוכים. יש לפזר את נקודות גלישת מי הנגר ולא לרכזם. מי הנגר יוזרמו למגרש הסמוך הספיקות נמוכות לאחר השהייתם. במגרש, יהיו מסוננים מסחף ומבוץ ויש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם, כך שלא יוכלו לזרום לעבר מבנים, מתקנים או כל מקום בו הם עלולים לגרום נזק כל שהוא.</p> <p>2.9 בדיקת הקרקע במגרש תתייחס לנושא החדרת המים, ודו"ח מהנדס הקרקע יכלול הנחיות ביחס לכושר החלחול של הקרקע, ושמירה מפני פגיעה ביסודות המבנה לאור הצורך בהחדרת מי הנגר בתחום המגרש.</p> <p>2.10 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב. מערכת תיעול הכבישים תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפי התכנון.</p> <p>2.11 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית לנושא ניקוז.</p> <p>2.12 מים: לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית מים בקנ"מ 1:500 אשר תותאם לתכנית האב למים לישוב.</p>
6.4	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירת הוראות ודיני איכות הסביבה.</p> <p>הוראות כלליות:</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניקוז ותיעול:</li> <li>2. השתלבות במערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</li> <li>3. שפכים:</li> </ol> <p>ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. פסולת:</li> </ol> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 איכלוס מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר איזורי מוסדר כדין.</li> <li>4. רעש:</li> </ol> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. איכות אויר:</li> </ol>

<b>6.4 איכות הסביבה</b>	
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.	



<b>6.5 חשמל</b>	
1. בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים למבני ציבור בתאום עם חברת חשמל ועפ"י תכנית פיתוח בקני"מ 500:1. 2. אין לחפור מעל קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת חשמל.	

<b>6.6 הריסות ופינויים</b>	
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה מבנים אשר נבנו בהיתר בניה (ומשמשים לייעודם על-פי ההיתר) יוכלו להמשיך ולהתקיים לאחר אישור התכנית ללא צורך בהיתר לשימוש חורג אף שסומנו בתשריט להריסה, אלא אם קבע מהנדס העיר כי אלו מסכלים את מימוש התכנית באותו תא שטח או בתאי שטח גובלים. מבנים יבילים יפונו/ייהרסו לאחר קבלת היתר לבנייה בשטח עליו מוצב המבנה.	



<b>6.7 בטחון ובטיחות</b>	
התכנית נמצאת בתחום האווירי של נתב"ג. 1. לא ינתן 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.	

<b>6.8 עתיקות</b>	
בשטח התכנית משתרעים שרידים קדומים המשויכים לאתר מזור. כל עבודה בתחום השטח המוגדר לעתיקות, תתואם ותבוצע בפקוח רשות העתיקות. על השטח חל חוק העתיקות התשל"ח - 1978.	

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יגבה כחוק בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.	

## 7. ביצוע התכנית



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

מיד עם מתן תוקף לתוכנית



**אל/מק/195/24/8 422-0457440**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר – חלק א'**

קו בנין (מטר)				קומות מתחת לקרקע	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					שרות	עיקרי				
5	5	4	4	1	ק+3	ל.ר.	45%	7,764	10,579	7,055	2008	מבנים ומוסדות ציבור	ש.ב.צ.

**שינויים מבוקשים:**

קו בנין (מטר)				קומות מתחת לקרקע	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי*	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					שרות	עיקרי				
**	5	4	4	1	ק+4	ל.ר.	80%	7,764	11,079	7,055	2010	מבנים ומוסדות ציבור	ש.ב.צ.

**הערה:**

- \* קו בניין קידמי = כל החזיתות לכיוון הדרך.
- \*\* כמסומן בתשריט.

נערך ע"י  
ישעיה שטרן  
מנהל מדור תכנון – עיריית אלעד

