

410 - 4/195/מס' / 54

נבדק וניתן לפרסום / לאשר
 החלטת הועדה המחוקקת / משנה
 מיום 17.6.96
 חאריז 4.9.96
 מחכנו המחוז

מחוז המרכז

מרחב הכנון מקומי "לוד:ים"

4008662

תוכנית שינוי מתאר מקומית מס' גז/במ/195/4

שינוי לתכנית מתאר מס' גז/במ/195

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בהסכמת הבעלים.

חוק הליכי התכנון (הוראת שעה) החש"ן-1990 - תכנית לבניה למגורים

ישוּב אלעד

רובע B

משרד הפנים מחוז המרכז
 תיק הליכי התכנון (הוראת שעה) הנושן 1990
 התיק מס' 4/195/מס'
 התורה לבניה למגורים (מס' 134)
 הושרה ביום 16.6.96 לאשר את התכנית.
 סניף אלעד

הוראות התכנית

זוהי תוכנית התכנון המקומית לפי חוק התכנון והבניה, תכנית מס' 4/195/מס' שהוגשה לפרסום ונבדקה על ידי הועדה המחוקקת.

הועדה המחוקקת אישרה את התכנית ונדרש להוציא את התכנית לפרסום.

התכנית תפרסם באתר האינטרנט של משרד הפנים.

התכנית תישלח לרשות המקומית.

מס' 1995

מס' 1996 25 '01

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' גז/במ/195/4
 שינוי לתכנית מתאר מס' גז/במ/195
 חוק הליכי הונכנון (הוראות שעה) החש"ן-1990 תכנית לבניה למגורים.

1. מוזז מרכז
 נפה רמלה
 מרחב תכנון מקומי אלעד

2. גושים וחלקות

חלקי גושים	חלקות וחלקי חלקות
4060	חלקות 46-48
	וחלקי חלקות 44, 45, 49-51
	67, 74, 23-34
	53, 58
5664	חלק מחלקה 2

3. שם התכנית

תכנית זאת תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית מס' גז/במ/195/4, שינוי לתכנית מתאר גז/במ/195.

4. מסמכי התכנית

4.1 ✓ 21 דפי הוראות

4.2 ✓ התשריט:

התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.נ.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

4.3 — נספח בינוי:

נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ערוך בק.נ.מ. 1:1250. הנספח מהווה מסמך מנחה המורה על עקרונות התכנית ועל מגמת התכנון בלבד. הבינוי הסופי ייקבע לפי תכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של תכנית הבינוי בק.נ.מ. 1:1250 והוראות תכנית זו.

נספח בינוי כולל גליון מס' 1 וגליון מס' 2.

4.4 — נספח תנועה ותניה בק.נ.מ. 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4.5 — נספח תכנית חלוקה, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. גבולות התכנית - גבולות התכנית מסומנים בקו הכחול בתשריט.

6. שטח התכנית - 358.3 דונם.

7. **תחולת התכנון**
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה, הנמצא בשטח השיפוט של המועצה המקומית אלעד בגושים ובחלקות כמפורט לעיל.

8. **יוזם התכנית** - משרד הבינוי והשיכון.
 9. **מיוצר התכנית** - שחר יהושע - אדריכלים, רח' אפשטיין 2, תל-אביב. 62962.
 10. **בעלי הקרקע** - מדינת ישראל בניהול מ.מ.י.

11. **מטרות התכנית**
 11.1 שינוי לתכנית מתאר מקומית גז/במ/195 ושינוי ייעודי קרקע שבה ליעודי הקרקע למטרות הבאות:

- 11.1.1 אזור מגורים ב'.
 11.1.2 אזור מגורים ג'.
 11.1.3 אזור מגורים ג-1.
 11.1.4 אזור לבניני צבור.
 11.1.5 אזור למסחר.
 11.1.6 אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.
 11.1.7 אזור למוסד.
 11.1.8 שטח ציבורי פתוח.
 11.1.9 שבילים ודרכי גישה.
 11.1.10 דרכים.
 11.1.11 חניה מיוחדת למגורים
 11.1.12 מתקן הנדסי
 11.2 קביעת הוראות בניה.
 11.3 איחוד חלקות קיימות וחלוקה חדשה כמפורט בתשריט ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהסכמת הבעלים.

12. **רישום שטחים צבוריים ודרכים**
 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188/ב בחוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965 נועדו להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
 כל הדרכים שבשטח התכנית כולל חניה מיוחדת למגורים נועדו להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית ומדינת ישראל, לפי הענין.

13. **יחס לתכניות קיימות**
 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר גז/במ/195 במידה ולא שונו בתכנית זו.

14. שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יוחל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה.
סיום עבודות התשתית של דרך מס' 3 כולל קווי מים, ביוב וכו' וכן הקמת היסודות לפחות ל-20% מיחיד באתר, ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

15. היטל השבחה

היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.

16. הסדרי תנועה וחניה

16.1 יובטחו מקומות חניה בכל אזורי התכנון עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

17. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה

17.1 לא ינתן היתר בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים, בכל סוג של יעוד אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, לנספח תנועה וחניה ולנספח ביוב וניקוז בק.ג.מ. 1:500 על גבי תכנית מדידה עדכנית.

17.2 החלוקה למתחמי תכנון, המסומנת בתשריט, מהווה הוראה מהוראות תכנית זו. שינויים בגבולות המתחמים מותרים בהסכמת מהנדס הועדה המקומית, ולא ייחשבו כשינוי לתכנית זו. כל מתחם הוא יחידה לצורך התכנון בנושאים כמו עיצוב ארכיטקטוני, חומרי גמר ופיתוח, תשתיות וכו'.
תותר העברת יחיד בין המגרשים של מתחם תכנון ובתנאי שסך יחיד ושטח רצפות במתחם תכנון ישאר ללא שינוי, בכפוף לשמירה על עקרונות הבינוי קוי הבניין, תכסית, גובה ועקרונות והוראות הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה. יותר שינוי במספר קומות ויחיד מתחת לקומת הכניסה ובקומת חניה תחתונה בכפוף לאמור לעיל.

18. תכנית בינוי ופיתוח

18.1 כל תכנית בינוי ופיתוח תוכן בק.ג.מ. 1:250 למגרש, לאתר בשלמותו או למתחמי תכנון, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ותכלול:

- 18.1.1 חלוקה למגרשים.
- 18.1.2 העמדת המבנים משולבת בתכנית נוף ותשתית.
- 18.1.3 פירוט גבהי המבנים ומספר יחיד בכל מבנה לרבות חתכים בכל הקשור למספר המקומות.
- 18.1.4 פירוט קווי הבנין ומרווחים בין הבנינים.
- 18.1.5 מפלסי הכניסה לבנינים.
- 18.1.6 דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות כולל גבהם.
- 18.1.7 גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים.
- 18.1.8 פירוט חומרי גמר הפיתוח.
- 18.1.9 חזיתות עקרוניות.

- 18.1.10 פירוט חומרי גמר המבנים, גגות ופרטים עיצוביים אחרים.
- 18.1.11 מערכות תשתית: מי, ביוב וניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת טלויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית.
- 18.1.12 איתור שרותי השכונה כמו אשפה, חלוקת דואר וכו'.
- 18.1.13 גינון - כולל שטחים צבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות.
- 18.1.14 פירוט התפלגות דירות בין הקומות באזורי מגורים ב', ג' ו-ג'1 באופן שניתן לקבוע דירות גן כולל הצמדת גינות ודירות גג.
- 18.1.15 פתרונות חניה.
- 18.1.16 התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שרות וכן כל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס הועדה.

19. נספח תנועה וחניה - לתכנית בינוי ופיתוח

תכנית תנועה וחניה תוכן בק.נ.מ. 1:500 ותלויה כל תכנית בינוי פיתוח כמפורט בסעיף 18 לתכנית זאת. התכנית תכלול:

- ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה, ע"פ דרישות התקן של משרד התחבורה.

- מיקום מקומות חניה מוצעים כולל הסדרי תנועה וחניה.

- סימון מידות של מעברים ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי.

- סימון משולשי ראות בצמתים.

20. נספח ביוב וניקוז - לתכנית בינוי ופיתוח

20.1 לכל תכנית בינוי פיתוח יש לצרף תכנית ביוב בק.נ.מ. 1:500 המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנה/ים עד חיבורם למערכת העירונית. ניתן לעבור עם קוי ביוב של מגרש אחד, דרך מגרש אחר בצורה שתשלב את כל המגרשים לביוב העירוני. הני"ל יותאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

20.2 ניקוז

לכל תכנית בינוי ופיתוח יש לצרף תכנית ניקוז בק.נ.מ. 1:500 שתתאר את ניקוז המגרש/ים. ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז העירונית.

גישה חופשית לטיפול הנקזים תותר בכל עת לרשות המקומית.

21. הנראות בניה

21.1 אזור מגורים ב'

21.1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. התכליות המותרות הן למגורים בלבד.

21.1.2 צפיפות יח"ד כ-4-8 יח"ד לדונם.

21.1.3 שטח המגרשים, מספר יח"ד ומספר הקומות יהיה כמפורט בטבלת אזורי ומגרשים בעמ' 13.

21.1.4 שטחי הבניה המירביים המותרים, תכסית בניה מרבית וקוי בנין יהיו כמפורט בלוח אזורים בעמ' 19.

21.1.5 קומת גג - ניתן לבנות כמפורט בלוח אזורים עמ' 19.

21.1.6 פתרון הגגות - שטוחים או רעפים וגובה מבנים מירבי יהיה עפ"י תכניות בינוי ופיתוח 1=500.

21.1.7 חדר בחלל גג רעפים ייחשב כחלק משטח עיקרי של הדירה מתחתיו.

21.1.8 מרתף - ניתן לבנות כמפורט בלוח אזורים עמ' 19. תכסית שטח המרתף לא תחרוג מתכסית קומת קרקע.

21.1.9 סוכה - פתרון לסוכה יינתן בתכנית בינוי ופיתוח 1=500, שטח לא מקורה לבנית סוכה יחושב ע"פ תקנות חישובי שטחים התשנ"ב-1992.

21.1.10 חניה - לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש או חניה נספרת בחניה מיוחדת למגורים.

21.2 אזורי מגורים ג'

21.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. התכליות המותרות הן למגורים בלבד.

21.2.2 צפיפות יח"ד כ-8-12 יח"ד לדונם.

21.2.3 שטח המגרשים, מספר יח"ד ומספר הקומות יהיה כמפורט בטבלת אזורים ומגרשים בעמ' 1?

21.2.4 שטחי הבניה המירביים המותרים, תכסית בניה מרבית וקוי בנין יהיו כמפורט בלוח אזורים בעמ' 19.

21.2.5 פתרון הגגות - שטוחים או רעפים וגובה מבנים מירבי יהיה עפ"י תכניות בינוי ופיתוח 1=500.

21.2.6 חדר בחלל גג רעפים ייחשב כחלק משטח עיקרי של הדירה מתחתיו.

21.2.7 מרתף - ניתן לבנות כמפורט בלוח אזורים עמ' 19. תכסית שטח המרתף לא תחרוג מתכסית קומת קרקע.

21.2.8 סוכה - פתרון לסוכה יינתן בתכנית בינוי ופיתוח 1=500, שטח לא מקורה לבנית סוכה יחושב ע"פ תקנות חישובי שטחים התשנ"ב-1992.

21.2.9 חניה - לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש או חניה נספרת בחניה מיוחדת למגורים.

21.3 אזורי מגורים ג'1

21.3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב בהיר הוא אזור מגורים ג'1 התכליות המותרות הן למגורים בלבד.

21.3.2 צפיפות יח"ד מעל 12 יח"ד לדונם.

21.3.3 שטח המגרשים, מספר יח"ד ומספר הקומות יהיה כמפורט בטבלת אזורים ומגרשים בעמ' 13.

21.3.4 שטחי הבניה המירביים המותרים, תכסית בניה מרבית וקוי בנין יהיו כמפורט בלוח אזורים בעמ' 19.

21.3.5 פתרון הגגות - שטוחים או רעפים וגובה מבנים מירבי יהיה עפ"י תכניות בינוי ופיתוח
1=500.

21.3.6 חדר בוזלל גג רעפים ייחשב כחלק משטח עיקרי של הדירה מתחתיו.

21.3.7 מרתף - ניתן לבנות כמפורט בלוח אזורים עמ' 19. תכסית שטח המרתף לא תחרוג
מונכסית קומת קרקע.

21.3.8 סוכה - פתרון לסוכה יינתן בתכנית בינוי ופיתוח 1=500, שטח לא מקורה לבנית סוכה יחושב ע"פ
תקנות חישובי שטחים התשנ"ב-1992.

21.3.9 חניה - לכל יחיד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש או חניה נספרת בחניה מיוחדת למגורים.

21.4 אזורי לבניני ציבור

21.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום הוא אזור בניני ציבור.

21.4.2 התכליות המותרות הן:

21.4.2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.

21.4.2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

21.4.2.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

21.4.2.4 מוסדות בריאות.

21.4.2.5 מוסדות דת.

21.4.2.6 מוסדות סעד.

21.4.2.7 מגרשי חניה ודרכים.

21.4.2.8 בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.

21.4.3 שטחי הבניה המירביים המותרים, תכסית בניה, מספר קומות וקוי בנין יהיו כמפורט בלוח
אזורים עמ' 19.

21.4.4 שטח המגרשים, השימושים המותרים יהיו בהתאם למפורט בטבלת האזורים ומגרשים בעמ' 13.

21.4.5 ניתן לשנות השימושים במגרשים לשימושים אחרים של בניני ציבור באישור הועדה המקומית,
בהתאם לפרוגרמה של צרכי ציבור של תכנית המתאר.

21.4.6 ניתן לשלב שימושים שונים במגרש אחד. במגרש בית כנסת ניתן לשלב מקווה.

21.4.7 מרתף - ניתן לבנות כמפורט בלוח אזורים עמ' 19 תכסית שטח המרתף לא תחרוג מתכסית
קומת קרקע, אולם בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים לחניה עד לגבולות
המגרש.

21.4.8 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי פיתוח לאישור הועדה המקומית.

21.4.9 החניה הנחוצה בשטחי בית הספר תשמש את כלל התושבים.

21.5 אזור למסחר

21.5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם אפור הוא אזור למסחר.

- 21.5.2 התכליות המותרות הן למסחר קמעונאי, שרותים אישיים, משרדים, שרותים פיננסיים, שרותי בריאות, בתי קפה, מסעדות, חניה ושטח לטעינה ופריקה.
- 21.5.3 שטח המגרש והשימושים המותרים יהיו בהתאם למפורט בטבלת האזורים והמגרשים בעמ' 13.
- 21.5.4 שטח הבניה המירבי המותר, תכסית בניה, מספר קומות וקוי בנין יהיו כמפורט בלוח אזורים בעמ' 19.
- 21.5.5 מרתף - ניתן לבנות כמפורט בלוח אזורים עמ' 19 תכסית שטח המרתף בתחום עד גבול המגרש.
- 21.5.6 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

21.6 אזור מגורים עם חזית מסחרית

- 21.6.1 הקו הסגול בתשריט באזור מגורים ג' הוא החזית המסחרית.
- 21.6.2 התכליות המותרות באזור זה הן למסחר קמעונאי ולשרותים עבור תושבי השכונה בלבד בקומת הקרקע בלבד ומגורים בקומות העליונות. קומת קרקע תכיל חנויות ומחסני חנויות, חדרי מדרגות, חדרי אשפה, גז ומחסני עגלות לשימוש דירות המגורים שמעל.
- 21.6.3 בחזית המסחרית תהיה נסיגה של קומת הקרקע לצורך מעבר הולכי רגל ברחב שלא יוקטן מ-3.0 ותרשם בו זכות הנאה לציבור.
- 21.6.4 רוחב חזית מינימלית לחנות לא יקטן מ-4.0 מ' וגובהה לא יעלה על 4.5 מ'. גובה הקומה המסחרית יהיה ללא קומת יציע.
- 21.6.5 עומק מינימלי לחנות 7.5 מ' אך לא גדול מ-12 מ' שטחי הבניה המירביים המותרים יהיו כמפורט בלוח אזורים עמ' 19.
- 21.6.6 אורך החזית המסחרית לשימושים הנ"ל יהיה כ-20-40 מ' מיקומה הסופי ושילובה בבנין המגורים יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בק.ג.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית.
- 21.6.7 תותר בנית מרתף מתחת לתכסית קומת הקרקע שיכיל מחסני חנויות בשטח של עד 40% משטח היחידה המסחרית, ובתנאי שיש קשר ישיר בינה לבין היחידה המסחרית ובתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור. כן תותר חניה בשטח המרתף ושטחי פריקה וטעינה.
- 21.6.8 פתרון פריקה וטעינה לחנויות, מיקום מחסנים ושרותים לחנויות יהיה בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח בק.ג.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית.

21.7 אזור למוסד

- 21.7.1 השטח הצבוע בתשריט כתום מותחם חום. הוא אזור למוסד.
- 21.7.2 שטח המגרשים והשימושים המותרים יהיו בהתאם למפורט בטבלת אזורים ומגרשים בעמ' 13.
- 21.7.3 שטח הבניה המירבי המותר, תכסית בניה, מספר קומות וקוי בנין יהיו כמפורט בלוח אזורים בעמ' 19.
- 21.7.4 מרתף - ניתן לבנות כמפורט בלוח אזורים עמ' 19 תכסית שטח המרתף בתחום עד גבול המגרש.

21.8 שטח צבורי פתוח

- 21.8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יהווה שטח צבורי פתוח.
- 21.8.2 התכליות המותרות הן מעבר להולכי רגל, גינון ונטיעות, מתקני ספורט ונופש פעיל, ככרות ומעברים מרוצפים, מתקנים הנדסיים, מעברים לתשתיות ונקזים.
- 21.8.3 עבודות בשטח ציבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בק.נ.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית.

21.9 שבילים ודרכי גישה.

- 21.9.1 השטח הצבוע בתשריט בירוק עם פסים אלכסוניים יהיה שבילים ודרכי גישה וישמשו למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ולמעברים לתשתיות ונקזים.

21.10 דרכים.

- 21.10.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם דרכים קיימות או מאושרות, השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים מוצעות או הרחבת דרכים, השטחים המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים הם דרכים לביטול.
- 21.10.2 השטחים ישמשו לדרכים כולל מדרכות, חניות, תחנות אוטובוסים ונטיעות לאורכם.
- 21.10.3 מערכות תשתית ושירותים הנדסיים תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- 21.10.4 רוחב הדרכים וקווי בנין כמסומן בתשריט.

21.11 חניה מיוחדת למגורים.

- 21.11.1 השטחים הצבועים בתשריט בורוד ובפסים שתי וערב באלכסון הינם שטח ציבורי לשימוש מגרשי מגורים למעבר כלי רכב ולחניה נספרת לדיירי המגרשים הסמוכים, ע"פ טבלת האזורים והמגרשים בעמ' 13. לצורך חישוב מיכסות חניה ליח"ד תחשב חניה מיוחדת למגורים כמגרש למגורים.
- 21.11.2 ישמשו למעבר הולכי רגל (דרכים משולבות) לגינון ונטיעות, ולמעבר מערכות תשתית
- 21.11.3 קווי בנין בין מגרשים למגורים לבין חניה למגורים יהיו 0.0 מ'. ניתן לקרות חניה למגורים באופן חלקי ע"י בנינים למגורים ע"פ תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

21.12 מתקן הנדסי

- 21.12.1 השטח הצבוע בתשריט באפור עם פסים סגול אלכסוניים ישמש למתקן למערכות הנדסיות לאספקת מים.
- 21.12.2 התכנית פיתוח למתקן הנדסי תוגש לאישור הועדה המקומית.

22. הוראות מיוחדות**22.1 קירות תומכים וגדרות**

- 22.1.1 גובה הקירות התומכים בתחומי המגרשים ובין המגרשים לא יעלה על 3.0 מ' מפני הקרקע.

22.1.2 במקרים של קירות תומכים מדורגים לא יעלה גובהו של כל קטע מדורג מעל 3.0 מ' מפני הקרקע. במגרשים 111, 2032, 2033, 2037, 2038 יותרו קירות עד 4.5 מ' בגבול עם המגרשים השכנים.

22.1.3 הגדרות בחזית המגרשים תהיינה מאבן ע"פ תכניות בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית מעץ ו/או מתכת עד לגובה כולל של 1.80 מ'. לא תותר גדר רשת בחזית המגרשים.

22.1.4 במגרשים פינתיים תהייה התייחסות לגדרות וקירות תומכים מבחינת קוי ראות בצמתים הסמוכים

22.1.5 באזור מגורים ב', ג' ו-ג'1 לא תוקם גדר בין שני מגרשים החוצה חצר פנימית משותפת ו/או מגרש תניה.

22.1.6 תותר בניית גדרות בתחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות של אותו מגרש.

22.1.7 בתי כנסת הצמודים לשטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית הכנסת ישתלב בפיתוח השצ"פ.

22.2 פינוי אשפה

פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבנינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הפיתוח.

שיטת האיסוף לפי הוראות הועדה המקומית והתאם לתקנים ממשלתיים. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסטטי למניעת מפגע חזותי.

22.3 מתקני כביסה ומסתורי בלוני גז

מיקום מסתורי בלוני גז ומתקני כביסה בנויים יהיו באישור הועדה המקומית.

22.4 אנטנות

תותר הקמת אנטנה מרכזית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות בתי המגורים ומבני הציבור.

22.5 אנרגיה סולרית

בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשביעות רצון הועדה המקומית.

22.6 זכות מעבר

הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

22.7 תשתיות

כל התשתיות יהיו תת קרקעיות: חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז.

22.8 חשמל

- 22.8.1 בטמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים למבני ציבור ובשטחי מגורים ב'ג' ו-ג'1 בתאום עם חברת חשמל ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:500.
- 22.8.2 אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסכמים שבחברת החשמל.
- 22.8.3 עבודות בתחום פרוזדור קווי חשמל עפ"י תכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית ובתאום עם חברת החשמל.

23. חייץ אקוסטי

הקמת סוללת עפר באזור המוגדר כחייץ אקוסטי מהווה תנאי לבניה באזור "בניה בתנאי חייץ אקוסטי" שבתכנית. הקמת הסוללה תהיה על דעת המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות המסמך הסביבתי שייערך ויהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. (נספח ב').

24. בטיחות טיסה

- 24.1 התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של נתב"ג. מעל שטח התכנית יטוסו מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, במשך כל שעות היממה.
- 24.2 על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה בהתאם לתכנית ת/מ/א-4 ו-ת/מ/א-4-2 ולכשתאושר ובהתאם להוראות תכנית המתאר גז/במ/195.

25. איכות הסביבה

25.1 שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירת הוראות ודיני איכות הסביבה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

25.2 הוראות כלליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

25.2.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

25.2.2 שפכים

תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית הביוב לאלעד. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.

25.2.3 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

- 25.2.3.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי המוסדר כדין.
- 25.2.3.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.
- 25.2.3.3 באזור למסחר יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.

25.2.4 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.

25.2.5 איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

25.3 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 המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

26.1 אבטחת שפכי עפר לואדי

בשולי השטח יש לבצע בניה משולבת של מסלעה וקיר תמך עם רווח של 4 מ' ביניהם, לצורך דרך שרות לביוב.

המסלעות יהיו בשיפוע 1:1 בדופן הפונה לואדי.

לא יבוצעו עבודות מילוי למגרשים לפני ביצוע המסלעה והקיר תמך (הרגל) למניעת דרדרת ושפיכת עודפי מילוי לואדי והסדרת דרך הביוב שתשרת את המגרשים הפריפריאלים. גמר ביצוע בטרם איכלוס.

26.2 שטח אימונים של צ.ה.ל

26.2.1 קיים שטח אימונים של צ.ה.ל ממזרח לאלעד, ע"מ למנוע מעבר אזרחים וילדים לתוך שטח האש, תוקם גדר לכל אורך גבולה המזרחי של העיר אלעד, מזרחית לקו אורך 147000, וישתלו לפחות ארבע שורות עצים בוגרים. העצים ישתלו עוד קודם לאיכלוס.

26.2.2 לא ינתנו היתרי בניה למגרשים 129, 130 הנמצאים סמוך לקו האש של צ.ה.ל., עד שלא יבדקו ההשפעות של שטח האש על מגרשים אלו.

26.3 מעברים להולכי רגל

תישמר הזכות לרשות המקומית לקבוע ולבצע מעבר להולכי רגל בכל מפלס בכביש מס' 3, תכנית פיתוח מעברי הולכי הרגל יתייחסו לתכנית הפיתוח של השכונה.

26. אלעד (רובע B) - טבלת אזורים ומגרשים1. אזור מגורים ב'

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	הערות
108	1481	12	2 ק' + 1 ג' + 1 ח'	
111	1609	12	3 ק'	
112	1446	12	2 ק' + 1 ג' + 1 ח'	
116	1396	12	3 ק'	
138	661	4	2 ק'	
סה"כ	6593	52		

ק - קומה ממפלס הכניסה ומעלה.

ח - קומת חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה (ניתן לבטלה באם מכסת החניה תנתן בדרך אחרת)

ג - עד 25 מ"ר בקומת גג כמפורט בלוח אזורים.

2. אזור מגורים ג'

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	הערות
101	2794	24	4 ק' כולל ק"ק מסחרית	
102	621	6	3 ק' + 1 ח'	
103	2647	24	3 ק'	
104	3227	30	3 ק'	
105	2780	24	3 ק'	
120	2702	24	3 ק'	
124	2616	24	3 ק'	
125	2685	24	3 ק'	
126	1634	14	3 ק' + 1 ת' + 1 ח'	
127	1215	14	3 ק' + 1 ת' + 1 ת' - מסחרית	
128	1516	12	3 ק' + 1 ח'	
130	1588	12	2 ק' + 1 ת' + 1 ח'	
131	476	6	2 ק' + 1 ת' + 1 ח'	
132	477	6	2 ק' + 1 ת' + 1 ח'	
133	488	6	2 ק' + 1 ת' + 1 ח'	

הערות	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בני"ר	מס' מגרש
	2 ק' + 2 ת'	6	776	134
	2 ק' + 2 ת'	6	748	135
	2 ק' + 2 ת'	6	774	136
	2 ק' + 2 ת'	6	596	137
	2 ק' + 2 ת'	6	614	139
	2 ק' + 2 ת'	6	591	140
	2 ק' + 2 ת'	6	741	141
	2 ק' + 2 ת'	6	584	142
	2 ק' + 2 ת'	6	690	143
	2 ק' + 2 ת'	6	715	144
	2 ק' + 2 ת'	6	702	145
	2 ק' + 2 ת'	6	724	146
	2 ק' + 2 ת'	6	725	147
	2 ק' + 2 ת'	6	734	148
	2 ק' + 2 ת'	6	769	149
	2 ק' + 2 ת'	6	771	150
	2 ק' + 2 ת'	6	746	151
	2 ק' + 2 ת'	6	810	152
	4 ק' + 2 ת'	12	1222	153
	4 ק' + 2 ת'	12	1340	154
		382	42838	סה"כ

ק - קומה ממפלס הכניסה ומעלה.

ת - קומה מתחת למפלס הכניסה

ת2 - 2 קומות מתחת למפלס הכניסה ב-1 יח"ד (דופלקס).

ח - קומת חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה (ניתן לבטלה באם מכסת החניה תנתן בדרך אחרת)

ג - עד 25 מ"ר בקומת גג כמפורט בלוח אזורים.

אזורי מגורים ג'1

הערות	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
	ק' 3 + ת' 1 + ח' 1	16	1029	106
	ק' 3 + ת' 1 + ח' 1	16	1091	107
	ק' 3 + ת' 1 + ח' 1	24	1604	109
	ק' 5 + ת' 1 + ח' 1	22	1188	110
	ק' 5 + ת' 1 + ח' 1	22	1267	113
	ק' 3 + ת' 1 + ח' 1	24	1812	114
	ק' 4 + ת' 1 + ח' 1	16	1348	115
	ק' 4 + ח' 1	16	1151	117
	ק' 3 + ת' 1 + ח' 1	24	1518	118
	ק' 5 + ת' 1 + ח' 1	22	1094	119
	ק' 5 + ת' 1 + ח' 1	22	1094	121
	ק' 3 + ת' 1 + ח' 1	16	1159	122
	ק' 3 + ת' 1 + ח' 1	16	966	123
	ק' 5 + ת' 1 + ח' 1	22	1346	129
	ק' 4 + ת' 2 + ח' 1	20	1753	155
	ק' 1 + ת' 1 + ח' 1	4		
	ק' 4 + ת' 2 + ח' 1	20	1724	156
	ק' 1 + ת' 1 + ח' 1	4		
	ק' 4 + ת' 2 + ח' 1	20	1761	157
	ק' 1 + ת' 1 + ח' 1	4		
	ק' 4 + ת' 1 + ח' 1	16	1075	158
		366	23980	סה"כ
		800	73411	סה"כ מגורים

ק - קומה ממפלס הכניסה ומעלה.

ת - קומה מתחת למפלס הכניסה

2ת' - 2 קומות מתחת למפלס הכניסה ב-1 יח"ד (דופלקס).

ח - קומת חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה (ניתן לבטלה באם מכסת החניה תנתן בדרך אחרת)

ג - עד 25 מ"ר בקומת גג כמפורט בלוח אזורי.

4. אזור לבניני ציבור

הערות	ת א ו ר	שטח במ"ר	מס' מגרש
	בית ספר יסוד (בנות)	10211	3000
	מקווה(1)	926	3001
	גן ילדים	1103	3002
	בית כנסת	570	3003
	גן ילדים	1010	3004
	בית כנסת (גדול)	910	3005
	גן ילדים + בית כנסת	1159	3006
	מעון יום + בית כנסת	1703	3007
	בית ספר יסודי (בנים)	9596	3008
	בית כנסת	568	3009
	גן ילדים	1070	3010
	מועדון (2) + בית כנסת	1021	3011
	בית כנסת	595	3012
	תחנה לבריאות המשפחה + רזרבה	1548	3013
		31990	סה"כ

- (1) מקווה - ניתן לשלב במגרש אחר במבנה ביכני"ס. תותר גישה לרכב למגרש זה ממגרש 2032
 (2) מועדון - ניתן יהיה לשלב במגרש 3013 או במגרש בייס 3008.

5. אזור למסחר

הערות	ת א ו ר	שטח במ"ר	מס' מגרש
בנוסף תנויות בחזית מסחרית	מרכז מסחרי (כולל מרפאה עד 500 מ"ר)	1501	1000

6. אזור למוסד

הערות	ת א ו ר	שטח במ"ר	מס' מגרש
	דיר מוגן (100 יח"ד)	4043	4000
	ישיבה	4461	4001
		8504	סה"כ

7. שטח ציבורי פתוח

שטח במ"ר	מס' מגרש
1841	2000
1858	2001
1931	2002
1650	2003
2421	2004
3075	2005
2351	2006
1932	2007
17059	סה"כ
150900	*2008
167959	סה"כ

8. שבילים ודרכי גישה

שטח במ"ר	מס' מגרש
644	2010
171	2011
76	2012
1829	2013
83	2014
260	2015
749	2016
320	2017
231	2018
174	2019
108	2020
168	2021
182	2022
231	2023
5226	סה"כ

* שטח ייעור הקפי.

9. חניה מיוחדת למגורים11. דרכים

שטח במ"ר	דרן' קיימת
16182	7013

שטח במ"ר	דרך מוצעת
242	7001
304	7002
139	7003
86	7004
99	7005
189	7006
340	7007
201	7008
293	7009
1232	7010
12236	7011
12749	7012
86	7014
28196	סה"כ

מס' מגרש	שטח במ"ר	חניה נספרת למגרשים :
2030	1080	103 ,102 ,101
2031	1593	105 ,104 ,103
2032	1760	107 ,106
2033	1789	111 ,110 ,109
2034	1549	116 ,115 ,114 ,113
2035	2243	119 ,118,117
2036	602	120
2037	2535	125 ,123 ,122 ,121
2038	684	125 ,124
2039	1002	130 ,129
2040	1050	133 ,132 ,131
2041	1025	141 ,140 ,139 ,138 ,137
2042	727	145 ,144 ,143 ,142
2043	4052	158 ,157 ,156 ,155
2044	622	128 ,127 ,126
סה"כ	22313	

12. סה"כ

358320	סה"כ שטח
--------	----------

10. מתקן הנדסי

מס' מגרש	שטח במ"ר
6000	3038

הערה: השטחים הרשומים נמדדו בצורה אנליטית.

קוי בנין במי	קדמי	צדדי	אחורי	תכנית בניה מרבית	מפל הקרקע (2)				שטח בניה מירבי				שטח בניה מרבית מתחת לקרקע	שטח מירבי יחיד מספרי	מספר קומות	גודל מגרש	תואר הסימון בתשריט
					שטח עיקרי	שטח בנייה	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח מיוחד	שטח עיקרי	שטח עיקרי					
5	3	3	5	45%	25 מ"ר	16 מ"ר	94 מ"ר	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	0 מ"ר	0 מ"ר	52	0	מגורים ב תלכת
5	0:3 (6)	6	5	45%		16 מ"ר	84 מ"ר	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	102 מ"ר	324	58	מגורים ב צחוב	כמפורט בלוח אזוריים	
5	0:3 (7)	7	5	45%		19 מ"ר	87 מ"ר	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	89 מ"ר	296	70	מגורים ב-1 צחוב בידי	ומגרשים	
5	0:5 (8)	8	5	40%		20%	100%	לדירה	לדירה	לדירה	לדירה				3 קומות + מרתף	בנייה ציבור חום מותחם חום	
5	0:5 (8)	8	5	40%		20%	100%	משטח עיקרי	משטח עיקרי	משטח עיקרי	משטח עיקרי				3 קומות + מרתף	מסחר אמרי מותחם אפור	
5	0:5 (8)	8	5	45%		25%	160%	משטח עיקרי	משטח עיקרי	משטח עיקרי	משטח עיקרי				8 קומות + מרתף	מסד-דירוב מוגן כתום מותחם חום	
5	0:5 (8)	8	5	40%		20%	100%	משטח עיקרי	משטח עיקרי	משטח עיקרי	משטח עיקרי				3 קומות + מרתף	מסד-ישבה כתום מותחם חום	

על פי תוכנית בנייה ופיתוח באישור הועדה המקומית

על פי תוכנית בנייה ופיתוח באישור הועדה המקומית

- (1) שימושים מותרים לשטחי שרות - חדרי מדרגות, מעליות, מעברים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, מחסנים וחניה.
- (2) שטח ממוצע ברוטו ליחיד של סה"כ יחיד בכל אזורי המגורים, יהיה 105 מ"ר. הממוצעים החלקיים בטבלה הינם במקורב. תותר העברת שטח משטח עיקרי לשטח שרות עד 7% מחשטח העיקרי.
- (3) תותר העברת שטח בניה בין השטח ש"ממל הכניסה" לבין השטח ש"מתחת לכניסה" בשיעור של עד 15% במגרשים שבהם שיפוע וטופוגרפיה מעל 15%.
- (4) יחושב למי 6 מ"ר מחסן כפול מספר יחיד ולפי 30 מ"ר חניה מקורה כפול מספר יחיד. שטחי שרות למחסן ולחניות, כמפורט, אמשי כשטח בניה מתחת לקרקע במקום בקומת המידים.
- (5) שטח עיקרי בקומת גג כולל בשטח עיקרי ממוצע לדירה.
- (6) קו בנין 0 בין מגרשים 101 ו-102. (7) קו בנין 0 במגרשים 106, 107, 109, 114, 118, 122, 123 (8) קו בנין 0 אמפרי לכוון שבילים ודרכי גישה.
- (9) אזור מגורים גיע חזית מסחרית, סימון בקו סגול, שטח בניה מירבי: במגרש 101 - שטח עיקרי 720 מ"ר, במגרש 127 - שטח עיקרי 360 מ"ר; שטחי שרות 35% משטח עיקרי ישמש למעבר מקורה (קולומנה), וכן, בנוסף מרתף בשטח עד 40% משטח היחידה המסחרית, יחשב שטח שרות.
- (10) שימושים מותרים לשטחי שרות - חדרי מדרגות, מעליות, מעברים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, חניה. שימושים מותרים לשטח עיקרי - מחסנים עד 30% משטח הבניה המירבי המותר.

טבלת מתחמי תכנון

מספר יח"ד	סה"כ שטח בנוי	שטח בנוי מעל 000		שטח בנוי מתחת 000-ל		מגרשים	מתחם
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
108	10794	1,866	8928	-	-	105,104,103 ,102,101	א
44	4776	612	3324	144	696	108,107,106	ב
70	7506	1120	5546	148	692	112 ,111 ,110 ,109	ג
74	7770	1156	5354	220	1040	116,115,114 ,113	ד
86	8862	1348	6254	220	1040	120,119 , ,118,117	ה
102	10374	1648	7676	184	866	125,124 ,123 ,122 ,121	ו
40	3920	612	2916	68	324	128,127,126	ז
34	3570	520	2420	100	530	130 ,129	ח
18	1890	180	1080	90	540	133,132 ,131	ט
18	2016	180	1080	90	666	136 ,135 ,134	י
28	3108	300	1800	120	888	141 ,140 ,139,138 ,137	יא
24	2688	240	1440	120	888	145 ,144,143 ,142	יב
24	2688	240	1440	120	888	149,148,147 ,146	יג
18	2016	180	1080	90	666	152 ,151 ,150	יד
24	2520	288	1392	144	696	154 ,153	טו
99	9492	1370	6106	330	1686	158,157,156 ,155	טז

28. תתימות- אלעד - רובע B - תכנית שינוי מתאר מקומית מס/גז/במ/195/4

בעל הקרקע:

משרד המכניז והע"מ

מחוז המרכז

רח' התימנות 113

18/7/96

היוזם:

שחר יהושע-אדריכלים

רח' אפשטיין 2, תל-אביב 62962

טל. 5467576, טל/פקס 5467670

16/7/96

המתכנן:

הועדה המקומית:

תאריך: