

1997 2-3-97 (1)

400 9037

נבדק וניתן ל	למשך
החלטת הועדה המחוזית	מסמך
מיום	5.3.97
תאריך	2-3-97
מתכנן המחוז	

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "לודים"

מספר תעודת זהות 7207
2-12-1996
מספר תעודת זהות 7207

תכנית שינוי מתאר- מקומית מס. גז/195/6

שינוי לתכנית מתאר מס. גז/במ/195

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. גז/195/6

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

דצמבר 1996

תכנית שינוי מתאר מקומית מס. גז/195/6
שינוי לתכנית מתאר מס. גז/במ/195.

1. מחוז
נפה
מרחב תכנון מקומי
ישוב
המרכז.
רמלה.
לודים.
אלעד.

2. גושים וחלקות

חלקות	חלקי חלקות	חלקי גושים
141-143	6,138 ,139 ,144-146	4059
9-12, 35-43 ,52 ,81 ,82	8 ,16 21-34 ,44 ,45 51 ,53 ,58 ,83	4060
	6	5659
	2 ,3	5664

3. שם התכנית
תכנית זאת תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית מס. גז/195/6,
שינוי לתכנית מתאר גז/במ/195.

4. מסמכי התכנית 4.1 20 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 א':- תכנית בינוי.

תכנית הבינוי מהווה נספח לתכנית זו וערוכה בק.נ.מ.
1:1250. הנספח מהווה מסמך מנחה המורה על עקרונות
התכנית.

מקום וצורת הבנין/הבנינים שבתכנית הבינוי מצביעים
על מגמת התכנון בלבד. המקום והצורה הסופית ייקבעו
לפי תכנית פיתוח ובינוי בק.נ.מ. 1:250 באישור
הועדה המקומית ובתנאי שלא תפגע מגמה הכללית של
תכנית הבינוי בק.נ.מ. 1:1250 ויתר הוראות תכנית
זו.

שינוי גובה המבנים, מסי יח"ד, תכנית, קוי בנין
ואיתור מגרשי החניה מהווים שינוי מהותי בתכנית.

- 4.4 נספח ב: נספח תנועה בק.נ.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 4.5 נספח ג: נספח פיתוח נוף וחתכים בק.נ.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
5. גבולות התכנית גבולות מסומנים בקו הכחול בתשריט.
6. שטח התכנית 395,887 דונם.
7. תחולת התכנית 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. מחבר התכנית גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים - רח' שמעון הצדיק 28 ירושלים.
10. בעלי הקרקע מנהל מקרקעי ישראל.
11. מטרות התכנית 11.1 תכנית זו באה לשנות תכנית המתאר לאלעד מס. גז/במ/ 195 ולפרט את יעודי הקרקע למטרות הבאות:-
- 11.1.1 אזור מגורים ב.
 - 11.1.2 אזור מגורים ג.
 - 11.1.3 אזור לבניני ציבור.
 - 11.1.4 אזור למסחר.
 - 11.1.5 אזור לשרותים עירוניים/מרכז אזרחי.
 - 11.1.6 שטח ציבורי פתוח.
 - 11.1.7 דרכים.
- 11.2 קביעת הוראות בניה.
- 11.3 ביטול חלקות קיימות וחלוקה חדשה כמפורט בתשריט, איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

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 רחובות משולבים 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. **דרכי גישה**
השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו דרכי גישה גנניים לרכב שרות, הצלה ובטחון למגרשי בנייני הציבור הגובלים.
15. **היטל השבחה**
היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
16. **חנייה**
ע"פ הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 בתחומי המגרשים, תקן החניה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד כולל מקומות החניה בתחום השטחים הציבוריים ולאורך הכבישים.
17. **הוראות ותנאים למתן היתר בניה**
17.1 לא תינתן היתר בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים, מכל סוג של יעוד אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, בק.ג.מ. 1:500 על גבי תכנית מדידה עדכנית שיכללו נספח תנועה, נספח ביוב וניקוז.
17.2 בנספח א' - תכנית בינוי, מסומנים מתחמי בינוי מתחמי הבינוי הם חלק מהתכנית בשלמותה ולא מסמך מנחה כהגדרת הנספח. כל מתחם הוא יחידה לצורך התכנון בנושאים כמו עיצוב ארכיטקטוני, חומרי גמר ופיתוח, תשתיות וכו'. תותר העברת יח"ד בין המגרשים בתוך מתחם תכנון ובתנאי שסך יח"ד ושטח רצפות במתחם התכנון ישאר ללא שינוי ובתנאי שיעמדו בהוראות תכנית זו.
17.3 פעילות הבניה בשטח התכנית תעשינה בד בבד עם פעילות פיתוח התשתיות הכרוכות בבניה.

18.1 תכנית פיתוח 18.1 כל תכנית פיתוח תוכן בק.ג.מ. 1:250 למגרש, לאתר בשלמותו או למתחמים, 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
- 18.1.4 לרבות חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
- 18.1.5 פירוט קוי הבנין ומרווחים בין הבנינים.
- 18.1.6 מפלסי הכניסה לבנינים.
- 18.1.6 דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות כול 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: מיס, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת טלויזיה. גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית.
- 18.1.12 איתור שרותי השכונה כמו אשפה, חלוקת דאר וכר.
- 18.1.13 גינון, כולל שטחים צבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות.
- 18.1.14 פירוט התפלגות דירות בין הקומות באזורי מגורים ב' וגי 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 אחרי שיידרש ע"י מהנדס הועדה.

19. תכנית תנועה 19 תכנית תנועה וחניה תוכן בק.ג.מ. 1:500 ותלווה כל תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 18 לתכנית זאת.

התכנית תכלול:-

- ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה.
- מיקום מקומות חניה מוצעים כולל הסדרי תנועה וחניה.
- סימון מידות של מעברים ותאי חניה לרכב פרטי ותפעול.
- סימון והרחבות בכבישים לתחנות אוטובוסים.
- במיגרשים פינתיים יש לשמור על משולש ראייה בצומת.

- 20. תכנית וניקוז ביוב**
- 20.1 לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ביוב בק.ג.מ. 500: המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנה/ים עד חיבורם למערכת העירונית. הנ"ל תותאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית הביוב לאלעד. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.
- 20.2 ניקוז.
- לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ניקוז בק.ג.מ. 1:500 בתיאום עם רשות הניקוז הרלוונטית 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.
- כל הנקזים יהיו תת קרקעיים.
- 21. הוראות 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 יחידות דיור.
- 21.1.2.1 מספר יח"ד במגרש יהיה כמפורט בטבלת הזכויות של המגרשים כמפורט בסעיף 28, עמודים 16, 17, 18, 19
- 21.1.2.2 בבנינים בהם קומת כניסה, יש לשלב בה יחידות דיור כולל הצמדת גינות בהתאמה אך ללא שינוי בסה"כ יח"ד המותרות במגרש כמפורט בלוח המגרשים.
- 21.1.2.3 בבנינים ללא קומת כניסה תותר הצמד הגינות לדירות הקרקע.
- 21.1.3 גובה הבנין
- גובה הבנין המירבי יהיה 3 קומות מעל קומת הכניסה (+0.0) הקובעת לבנין - סה"כ עד 4 קומות מגורים. בסמכות מהנדס הועדה המקומית

להתיר בניית קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין , בהתאם לשיפוע הקרקע במגרש וזאת בתנאי ששטח הדירות הנוספות יהיה כמפורט בטבת הזכויות ושסה"כ יח"ד במגרש יהיה כמפורט בטבלת הזכויות של המגרשים סעיף 28, עומדים 16,17,18,19.

21.1.4 חניה

21.1.4.1 לכל יח"ד תאושר חניה אחת בתחומי המגרש.

שטח החניה המקורה יובא כתוספת למנין שטחי השרות כאשר כל מקום חניה מקורה יחושב עד 30 מ"ר שטח שרות הנוסף לרשום בטבלת הזכויות.

21.1.4.2 תנתן זכות מעבר לחניה במגרשים כמפורט להלן :

- מעבר אל מגרשים 21,19 דרך המגרשים 22,20 לאורך גבולם המשותף וברוחב עד 4 מטר מכל צד של גבול זה.

- מעבר אל המגרשים 25,23 דרך מגרשים 26,24 לאורך גבולם המשותף ברוחב עד 4 מ' מכל צד.

- מעבר אל מגרש 27 דרך מגרשים 29,28 לאורך גבולם המשותף ברוחב עד 4 מ' מכל צד.

- מעבר למגרש 31 דרך מגרשים 32,30 לאורך גבולם המשותף ברוחב עד 4 מטר מכל צד.

21.1.5

21.1.5.1 השימושים במרתף יהיו לחדר הסקה, לחדרי מכונות, מחסנים וחניה.

21.1.5.2 שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המגרש כשתיקרתו מתחת למפלס הקרקע הסופי ומפיתוח סביב הבנין.

21.1.5.3 גבה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

21.1.5.4 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלל במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים המותרים באזור כמפורט בטבלת זכויות. שטח החניה המקורה (עד 30 מ"ר למקום חניה) ינוסף לשטח השרות.

21.1.6 מרפסת סוכה

21.1.6.1 שטח מרפסת סוכה יחושב על פי תקנות חישובי שטחים תשמ"ג-1982.

21.1.6.2 לכל דירה תותר מרפסת סוכה אחת.

21.2 אזור מגורים ג'

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

משרד הפינוי והשיכון
מחוז המרכז
צמ"ח החשמונאים 813
ת.ד. א.ב.ג.
26/2

21.2.2	יחידות דיור.
21.2.2.1	מספר יח"ד במגרש יהיה כמפורט בטבל הזכויות של המגרשים כמפורט בסעיף 28, עמודים 16, 17, 18, 19.
21.2.2.2	בבנינים בהם קומת כניסה יש לשלב ב יחידות דיור כולל הצמדת גינות בהתאמה אך ללא שינוי בסה"כ יח"ד המותרות כמפורט בלוח הקצאת המגרשים.
21.2.3	גובה הבנין
21.2.3.1	גובה הבנין המירבי יהיה 20 מ'. תוספת בגובה הבנינים מעל 20 מ' יהיה באישור מינהל התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 23 בתכנית זאת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית להתיר בנית קומות מתחת למפלס הכניסה בהתאם לשיפוע הקרקע במגרש וזאת בתנאי ששטחי הבניה הנוספים יהיה כמפורט בסעיף 21.2.5 ושסה"כ יח"ד במגרש יהיה כמפורט בטבלת הזכויות של המגרשים בסעיף 28, עמודים 16, 17, 18, 19.
21.2.4	חניה
	לכל יח"ד תאושר חניה אחת בתחומי המגרש. שטח החניה המקורה יובא כתוספת למנין שטח השרות כאשר כל מקום חניה מקורה יחושב עד 30 מ"ר שטח שרות הנוסף לרשום בטבלת הזכויות. החניה תהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
21.2.5	מרתף
21.2.5.1	השימושים המותרים במרתף יהיו לחדר הסקה, לחדרי מכונות, וחניה.
21.2.5.2	שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המגרש כשתיקרתו מתחת למפלס הקרקע הסופי ומפיתוח סביב הבנין.
21.2.5.3	גבה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלל במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים המותרים באזור כמפורט בטבלת הזכויות.	21.2.5.4
שטח החניה המקורה (עד 30 מ"ר לחניה) יתווסף לשטח השרות.	
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.	21.2.5.5
	21.2.6
מרפסות סוכה	
שטח מרפסת סוכה יחושב על פי תקנות חישובי שטחים תשמ"ב - 1982.	21.2.6.1
לכל דירה תותר מרפסת סוכה אחת.	21.2.6.2
	21.3
אזור לבניני צבור	
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור בניני צבור.	21.3.1
התכליות המותרות הן:	21.3.2
מוסדות חנוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.	21.3.2.1
מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.	21.3.2.2
בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.	21.3.2.3
מוסדות בריאות.	21.3.2.4
מוסדות דת.	21.3.2.5
מוסדות סעד.	21.3.2.6
מגרשי חניה ודרכים.	21.3.2.7
בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.	21.3.2.8

מרתף.	21.3.3
21.3.3.1 השימוש במרתף יהיה למחסנים, חדרי מכונות, הסקה ולמקלט.	
המרתף לא יחרוג מקווי הבנין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבנין כשתיקרתו מתחת למפלס הקרקע הסופי ומפיתוח סביב הבנין.	
21.3.3.2 גבה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.	
21.3.3.3 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלל במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים לשטחי השרות המותרים באזור כמפורט בטבלת הזכויות. שטח החניה המקורה (עד 30 מ"ר לחניה) יתווסף לשטח השרות.	
21.3.3.4 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.	
תנועה וחניה.	21.3.4
החניה בבניני הציבור תהיה בתחום המגרש ותשמש גם את כלל התושבים.	
פיתרון החניה יאפשר הורדת והעלאת נוסעים בתוך המגרש.	
21.3.5 ניתן להוסיף ולשנות שימושים במגרשים לשימושים אחרים של בניני ציבור באישור הועדה המקומית בהתאם לפרוגרמת צרכי הציבור של תכנית המתאר.	
אזור מסחרי	21.4
21.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור למסחר.	
21.4.2 התכליות המותרות הן למסחר, שרותים אישיים, בתי קפה, מסעדות.	
21.4.3 רחב חזית מינימלית לחנות לא יקטן מ 4.0 מ' וגובהה לא יעלה על 4.5 מ'. גובה הקומה המסחרית יהיה ללא קומת יציע.	
21.4.4 עומק מינימלי לחנות 10 מ' אך לא גדול מ- 12 מ'.	

מרתף	21.4.5	
21.4.5.1	השימוש במרתף יהיה למחסן לחנויות, חדרי מכונות והסקה, מקלטים וחניה.	
21.4.5.2	המרתף לא יחרוג מקוי הבנין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבנין כשתיקרתו מתחת למפלס הקרקע הסופי ופיתוח סביב לבנין.	
21.4.5.3	גבה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.	
21.4.5.4	הגישה לשטח המרתף המשמש מחסן לחנו תהיה מתוך אותה חנות ולא תותר גישה חיצונית למרתף אלא למטרות פריקה וטעינה.	
21.4.5.5	שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלל במנין סה"כ שטחי הריצפה המירביים לשטחי שרות המותרים באזור כמפורט בטבלת הזכויות. שטח החניה המקורה (עד 30 מ"ר לחניה) יתווסף לשטח השרות. החניה הציבורית הלא מקורה תשמש גם את כלל התושבים.	
21.4.5.6	הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.	
אזור לשירותים עירוניים/מרכז אזרחי.	21.5	
21.5.1	השטח הצבוע בתשריט באפור מותחם סגול, הוא אזור לשרותים עירוניים, מסחריים, מרכזי תרבות, משרדים, שירותים פיננסיים, בתי קפה ומסעדות.	
21.5.2	התכליות והוראות הבניה בשטח זה יהיו ע"פ תכנית מפורטת ותכנית בינוי ופיתוח שתוכנן בנפרד ובאישור ועדה מחוזית.	
שטח צבורי פתוח	21.6	
21.6.1	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח צבורי פתוח.	

- 21.6.2 התכליות המותרות הן מעבר להולכי רגל, גינון ונטיעות, מתקני ספורט ונופש פעיל, ככרות ומעברים מרוצפים, מתקנים הנדסיים, מעברים לתשתיות ונקזים.
- 21.6.3 עבודות בשטח צבורי פתוח יהיו ע"פ תכנית פתוח ונספחיה בק.ג.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית.
- 21.6.4 החניה עבור באי הש.צ.פ. תהיה בתחום הש.צ.פ.

22. הוראות מיוחדות

22.1 קירות תומכים וגדרות.

- 22.1.1 גבה הקירות התומכים בתחומי המגרשים ובין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע.
- 22.1.2 במקרים של קירות תומכים מדורגים לא יעלה גובהו של כל קטע מדורג מעל 1.5 מ' מפני הקרקע. מרווח בין הקירות לא יהיה קטן מ-0.6 מ'.
- 22.1.3 הגדרות בחזית המגרשים תהיינה מאבן וגבהן לא יעלה על 60 ס"מ, תותר עליהן תוספת מעץ ו/או מתכת עד לגבה כולל של 1.80 מ'. לא תותר גדר רשת בחזית המגרשים. גבה הגדר ימדד ממפלס הקרקע המדוד במדרכה במרכז חזית המגרש.
- 22.1.4 באזור מגורים ב ו-ג לא תוקם גדר בין שני מגרשים החוצה חצר פנימית משותפת ו/או מגרש חניה.
- 22.1.5 תותר בניית גדרות בתחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.
- 22.1.6 בתי כנסת הצמודים לשטחים צבוריים 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 ובהתאם לתקנים ממשלתיים. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעצוב הסטתי למניעת מפגע חזותי.

- 22.3 מתקני כביסה ומסתורי בלוני גז.
לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש. 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 מגורים ומבני ציבור.
- 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 ובתנאי שיהיה תואם את תכנית התשתיות של הישוב כולו.
- 22.7 תשתיות
כל התשתיות יהיו תת קרקעיות: חשמל, תאורה, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז.
- 22.8 חשמל
- 22.8.1 בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים צבוריים פתוחים, בשטחים למבני צבור ובשטחי מגורים ב-ו-ג בתאום עם חברת חשמל וע"פ תכני פיתוח בק.נ.מ. 1:500 באשור הועדה המקומית.
- 22.8.2 אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל בתת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת החשמל.
- 22.8.3 עבודות בתחום פרוזדור קווי חשמל ע"פ תכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית ובתאום עם חברת החשמל.

23. **בטיחות טיסה**
בהתאם להוראות תכנית המתאר גז/במ/195 ובתאום עם מינהל התעופה האזרחית.
24. **איכות הסביבה**
- 24.1 שימושים מותרים.
- בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים (אזור לשרותים עירוניים/מרכז אזרחי) ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירת הוראות ודיני איכות הסביבה.
- 24.2 הוראות כלליות
- כל שימוש בקרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
- 24.2.1 ניקוז ותיעול
- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- 24.2.2 שפכים
- ההיתרים לבניה יוצאו לאחר אישור תוכניות ביוב, התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.
- 24.2.3 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.
- 24.2.3.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי המוסדר כדין.
- 24.2.3.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

24.2.3.3 באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.

24.2.4 ר ע ש .

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

24.2.5 איכות אוויר.

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

24.3 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.

25. מעברים להולכי רגל

תישמר הזכות לרשות המקומית לקבוע ולבצע מעבר להולכי רגל בין האזורים בכל מפלס בכבישים מס. 2, 3, 4, 5. תכנית פיתוח מעברי הולכי רגל יתייחסו לתכנית הפיתוח של השכונה.

26. שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יוחל תוך שלוש שנים מיום אישורה. סיום עבודות התשתית של הדרכים הראשיות שמספריהן 2, 3, 4, 5 כולל קווי מים, ביוב וכן הקמת היסודות לפחות ל-20% מיח"ד באתר ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

27. שטח עתיקות בשטח התכנית משתרעים שרידים קדומים המשוייכים לאתר "מזור" כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח רשות העתיקות.

קווי בנין			תכנית בניה מירבית	שטח בניה מירבית (2)		מ' קומות (1)	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	סימון בתשריט	יעוד אזור						
אחורי	צדדי	קדמי		שטח שרות	שטח עיקרי												
5	4	כ מ פ ו ר ר ט ב ר ת ש י ט	45%	240	1032	ק + 3	12	1595	1	ת כ ל ת	מ ג ו ר י ס ב'						
				480	2064	ק + 3	24	3958	2								
				240	1032	ק + 3	12	2171	3								
				240	1032	ק + 3	12	2248	5								
				240	1032	ק + 3	12	2024	7								
				240	1032	ק + 3	12	2117	8								
				240	1032	ק + 3	12	2141	9								
				240	1032	ק + 3	12	2169	10								
				360	1548	ק + 3	18	1739	16								
				240	1032	ק + 3	12	1956	18								
				240	1032	ק + 3	12	2001	19								
				240	1032	ק + 3	12	1961	20								
				240	1032	ק + 3	12	2325	21								
				240	1032	ק + 3	12	1935	22								
				240	1032	ק + 3	12	2211	23								
				240	1032	ק + 3	12	1726	24								
				240	1032	ק + 3	12	1576	25								
				240	1032	ק + 3	12	1531	26								
				360	1548	ק + 3	18	3076	27								
				240	1032	ק + 3	12	1751	28								
				240	1032	ק + 3	12	1710	29								
				240	1032	ק + 3	12	2114	30								
				240	1032	ק + 3	12	2344	31								
				240	1032	ק + 3	12	2140	32								
				240	1032	ק + 3	12	2712	33								
				240	1032	ק + 3	12	1777	34								
				360	1548	ק + 3	18	3005	35								
				360	1548	ק + 3	18	3207	36								
				360	1548	ק + 3	18	2852	37								
				240	1032	ק + 3	12	1838	42								
				840	3612	ק + 3 + 3	42	7151	43								
				240	1032	ק + 3	12	1721	45								
				600	2580	ק + 3 + 3	30	4811	46								
				240	1032	ק + 3	12	1677	47								
				240	1032	ק + 3	12	1862	48								
				600	2580	ק + 3 + 3	30	3812	49								
				240	1032	ק + 3	12	1689	50								
				720	3096	ק + 3 + 3	36	4881	53								
				240	1032	ק + 3	12	1790	54								
				360	1548	ק + 3	18	2455	59								
				480	2064	ק + 3	24	2779	62								
				480	2064	ק + 3	24	2536	63								
				480	2064	ק + 3	24	3679	64								
				480	2064	ק + 3	24	3473	65								
				360	1548	ק + 3	18	3585	66								
				360	1548	ק + 3	18	2520	69								
				360	1548	ק + 3	18	2641	70								
				360	1548	ק + 3	18	2370	71								
				240	1032	ק + 3	12	2180	72								
												798	113811	סה"כ			

קווי בנין			תכנית בניה מירבית	שטח בניה (מירבית 2)		מס' (קומות 1)	מס' יחיד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	סימון בתשריט	יעוד אזור
אתורי	צדדי	קדמי		שטח שרות	שטח עיקרי						
5	4	כ מ פ ו ר ט ב ת ר ש י ם	45%	700	3010	7-4	35	2484	4	צ ה ו ב	מ ג ו ר י נ ס ג'
				1000	4300	8,6,5	50	3517	11		
				1000	4300	8,6,5	50	3213	12		
				1000	4300	8,6,5	50	3191	13		
				1000	4300	8,6,5	50	3292	14		
				1000	4300	8,6,5	50	3182	15		
				860	3698	7-4	43	3608	17		
				960	4128	7,6,5	48	2915	38		
				960	4128	7,6,5	48	2965	39		
				960	4128	7,6,5	48	2855	40		
				960	4128	7,6,5	48	2972	41		
				680	2924	6,5	34	3598	44		
				460	1978	6,5	23	2833	51		
				580	2494	6,5,3	29	2360	52		
				960	4128	7,6,5	48	3303	55		
				960	4128	7,6,5	48	3008	56		
				960	4128	7,6,5	48	3024	57		
				960	4128	7,6,5	48	2969	58		
				760	3268	7-3	38	3707	60		
				760	3268	7-3	38	5415	61		
760	3268	7-3	38	4084	67						
760	3268	7-3	38	4110	68						
							950	82316	סה"כ		

- (1) ככתוב בסעיף 21.1.3 לאזור מגורים ב' ובסעיף 21.2.3 לאזור מגורים ג'.
- (2) שטח הבנין יהיה: מס' יחיד X 106 מ"ר ממוצע כולל שטח עיקרי ושטח שרות (מחסן 6 מ"ר, הסקה, ממ"ד 8 מ"ר, מדרגות 12 מ"ר וכו') ואינו כולל שטח לחניה מקורה (כמפורט בסעיף 21).
- שימושים מותרים לשטחי שרות - חדרי מדרגות, מעליות, מעברים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מחסנים וחניה.
- שטח שרות בקומת עמודים ישמש לחדרי מדרגות, מעליות, מעברים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מתקנים וחניה מקורה שאינה מחושבת בשטח הבנין.
- תותר העברת שטח משטח עיקרי לשטח שרות עד 7% מהשטח העיקרי.

יעוד	קווי בנין			תכסית בניה מירבי	שטח שרות משטח מגרש	שטח עקרי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	סימון בתשריט	יעוד אזור
	אחורי	צדדי (3)	קדמי							
בייס עממי	5	3	כ מ פ ו ר ט ב ת ש ר י ם	45%	20%	100%	6255	74	ח ו ם	ב נ י נ י צ י ב ו ר
גן ילדים							1071	75		
גן ילדים							1353	76		
מעון ילדים							0510	77		
בייכ קטן							0512	78		
בייכ גדול							1019	78א'		
ט. חלב/מרפאה							1428	79		
גן ילדים							0983	80		
בייס עממי							9010	81		
בייכ קטן							0504	82		
גן ילדים							1020	83		
גן ילדים							1003	84		
בייכ קטן							0504	85		
בייס עממי							9015	86		
מעון ילדים							0633	87		
בייכ גדול + גן ילדים							1274	88		
בייכ קטן + מקווה							0637	89		
גן ילדים							0994	90		
בייכ קטן							0501	91		
בייס עממי							6008	92		
מעון ילדים	0573	93								
בייכ גדול + גן ילדים	1146	94								
בייכ קטן + מקווה	0573	95								
מועדון נוער + מרכז קהילתי	2964	98								
							49 490	סה"כ		
תנויות	5	4	ב כ	40%	20%	100%	772	96	א	מ
תנויות	5	4	ת פ ו ר י ט	40%	20%	100%	800	97	פ ו ר	ס ח ר י
							1 572	סה"כ		

(3) קו בנין 0 (אפס) אפשרי לכיוון שבילים, דרכי גישה וש.פ.צ.

יעוד	קווי בנין			תכנית בניה מירבי	שטח שרות	שטח עקרי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	סימון בתשריט	יעוד אזור	
	אחורי	צדדי (3)	קדמי								
שרותים עירוניים, מועצה, חטיות, משרדים	על-פי תכנית מפורטת באישור הועדה המחוזית				34491	109	אפור + סגול	שרו- תים	עירונ יים	/ מרכז אזר חי	
							34491	סה"כ			

דרכים	
שטח במ"ר	מס' מגרש
18793	110
8619	120
5586	130
5362	140
6867	150
1791	160
1734	170
12147	202
9981	203
4248	204
6126	205
81254	סה"כ

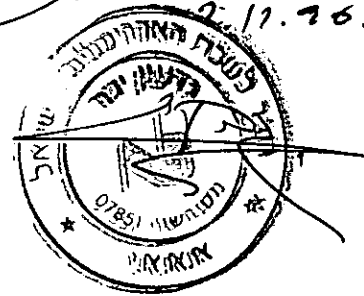
שטחים ציבורים פתוחים ושבילים	
שטח במ"ר	מס' מגרש
2587	6
6485	99
0341	100
12645	101
3184	102
2286	103
2077	104
1903	105
0399	106
0612	107
0434	108
32953	סה"כ

27. ח ת י מ ו ת :

ב ע ל ה ק ר ק ע :

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
צמ' החשמהקים 113
ת.ל-אבנג

ח י ו ז ס :



ח מ ת כ נ ו :

ח ו ע ד ה ח מ ק ו מ י ת :

י ו ס י ח ק ד

מהנדס הועדה המקומית
לתכנון בניה אלעד
שירותים לשיכון המבוקר המדינתי.
הועמדו חייבו לפרט תהליך הבנייה והתכנון של
וכות ליוזם היוזמת זו לכל הליכי הבנייה והתכנון
עד לזו והקצת היזמת המבוקר המדינתי והתכנון
התכנון והתכנון והתכנון והתכנון והתכנון והתכנון
למען חסר קצת התכנון והתכנון והתכנון והתכנון
זכרם בנן המבוקר המדינתי והתכנון והתכנון והתכנון
זכרה או נכרה והתכנון והתכנון והתכנון והתכנון
בכלל בכלל המבוקר המדינתי והתכנון והתכנון והתכנון
ששח, חבו על כל המבוקר המדינתי והתכנון והתכנון והתכנון
באסון ופני כל דין טכני התכנון והתכנון והתכנון והתכנון
בש. אכנתית.

ת א ר י ד : דצמבר 1996

דוד אמגוזי
אדריכל המחוז

מינהל מסרקעי ישראל
תחום המירו
2 '1996

תק-אלעד