

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז המרכז  
לתי השמונאים 113  
תל-אביב

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז המרכז - נמ"מ  
23-4-1998  
נ ת ק ב ז

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "אלעד"

תכנית שינוי מתאר הכוללת הוראות תכנית מפורטת מס גז/במ/195/3  
שינוי לתכנית מתאר מס' גז/במ/195  
איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בהסכמת הבעלים  
חוק הליכי התכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 - תכנית לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 3/195/במ/א/56  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.9.97 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

ישוב אלעד  
רובע A

ה ה ת כ נ י ת ה ו ר א ו ת

תכנית שינוי מתאר הכוללת הוראות תכנית מפורטת מס' גז/במ/195/3  
 שינוי לתכנית מתאר מס' גז/במ/195  
 חוק הליכי התכנון (הוראות שעה) התש"ן 1990 תכנית לבניה למגורים.

1. מחוז  
 נפה  
 מרחב תכנון מקומי  
 ישוב
- המרכז  
 המלה  
 אלעד  
 אלעד

2. גושים וחלקות

חלקי גושים	חלקי חלקות
4060	1, 5, 7, 8
5658	4
5659	6
5664	1, 3

3. שם התכנית  
 תכנית זאת תקרא תכנית שינוי מתאר הכוללת הוראות תכנית מפורטת מס' גז/במ/195/3, שינוי לתכנית מתאר גז/במ/195

4. מסמכי התכנית

4.1 29 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, כולל שלבי ביצוע.

4.3 נספח בינוי:-

נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, וערוך בק.נ.מ. 1:1250. הנספח מהווה מסמך מנחה המורה על עקרונות התכנית. מקום וצורת הבנין/הבניינים שבתכנית הבינוי מצביעים על מגמת התכנון בלבד. המקום והצורה הסופית ייקבעו לפי תכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של נספח הבינוי בק.נ.מ. 1:1250 ויתר הוראות תכנית זו. שינוי גובה המבנים ומס' יח"ד מהווים שינוי מהותי בתכנית.

4.4 נספח תנועה וחניה בק.נ.מ. 1:1250

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

6. שטח התכנית 733.483 דונם.

7. תחולת התכנית

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

7.2- השטחים המסומנים ב-I, II, III מצפון לקו ה-500 מ' מאזור חציבה מאושר אינם כלולים בשטח תכנית זו. לשטחים אלה תוכן בעתיד תכנית מפורטת בה ייקבעו יעודי הקרקע והוראות הבניה. התכנית תלווה בסקר סביבתי שיבחן את השפעות המחצבה מצפון.

8. יוזם התכנית משרד הבנוי והשיכון.

9. מחבר התכנית א.פוגל ד.שוורץ א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. רח' עמינדב 23 תל אביב.

10. בעלי הקרקע מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל.

11. מטרות התכנית

11.1 שינוי לתכנית מתאר גז/במ/195 ושינוי יעודי קרקע שבה ליעודי הקרקע למטרות הבאות:

11.1.1 אזור מגורים א

11.1.2 אזור מגורים ב

11.1.3 אזור מגורים ג

11.1.4 אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית

11.1.5 אזור לבנייני צבור

11.1.6 אזור למסחר

11.1.7 אזור לשרותים עירוניים

11.1.8 מתקן הנדסי

11.1.9 אזור למרכז ספורט

11.1.10 אזור ליער

11.1.11 שטח צבורי פתוח

11.1.12 שטח צבורי פתוח מיוחד

11.1.13 דרכים

11.1.14 דרכים משולבות

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. דישום שטחים ציבוריים 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 העניין.

13. יחס לתכניות קיימות

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר גז/במ/195 במידה ולא שונו בתכנית זו.

14. שלבי ביצוע

14.1 ביצוע התכנית יוחל תוך שלוש שנים וחצי מיום אישורה. סיום עבודות התשתית של הדרכים הראשיות מס' 31, 32, 33, 34, 35, 36, 40 כולל קווי מים, ביוב וכו' וכן הקמת היסודות לפחות ל-20% מיח"ד באתר ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

14.2 פיתוח השכונה יעשה בשלבים, כך שהפיתוח והבינוי הראשוניים יהיו בדרום התכנית, כאשר ככל שפעילות המחצבה תימשך, יוכן לקראת פיתוח המגרשים הקרובים לקו 500 מ' מגבול המחצבה מסמך סביבתי שיבדוק את השפעות המחצבה על המגרשים הגובלים בקו. הפתרונות בהתאם לתוצאות המסמך הסביבתי יינתנו באישור המשרד לאיכות הסביבה.

14.2.1 שלב א'.

בשלב א' יפותחו המגרשים:-

111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, P1, S1, 706, 110

14.2.2 שלב ב'.

בשלב ב' יפותחו המגרשים:-

235, 233, 232, 219, 218, 208, 207, 206, 205, 222, 223, 204, 203, 202, 201, P6, P30, S34, S23, S22, S16, P3, 234, 244, 242, 241, 240, 239, 238, 236

14.2.3 שלב ג' יפותחו שאר המגרשים.

14.4 ביצוע בשטח המיועד לשלב ב':-

שנתיים וחצי ללא בניה כלל, כאשר לאחר השנה הראשונה תערך בדיקה לנושא המחצבה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, ושנה וחצי נוספות ללא אכלוס.

- 14.5 הועדה המקומית תתיר בניה במגרשים למבני צבור מס' P20, P5, P22, P21, P29, רק לאחר השלמת הבניה של בניני הציבור ביתר המגרשים לבניני הציבור שבתחום התכנית. ככל שפעילות המחצבה מצפון תמשך יוכן לקראת פיתוח המגרשים הציבוריים הנ"ל דו"ח חשיפה להשפעות המחצבה והפתרונות יינתנו בהתאם באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 14.6 במקביל למתן היתרי הבניה יובטח ביצוע בפועל של נסיעות במגרש 711 המיועד ליער.
15. היטל השבחה
- היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
16. חניה
- חנית רכב למגורים תהיה ביחס 1:1 בתחומי המגרשים ובסה"כ 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד כולל מקומות חניה בתחום שטחים צבוריים וכולל מקומות חניה בתחום דרכים ציבוריות.
17. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה
- 17.1 לא ינתן היתר בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים, מכל סוג של יעוד אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, לנספח תנועה, לנספח ביוב, ניקוז ומים בק.נ.מ. 1:500 על גבי תכנית מדידה עדכנית.
- 17.2 לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית בטרם תאושר בוועדה המקומית תכנית נסיעות ויעור בק.נ.מ. 1:500 ובה מיקום ופירוט העצים/השתילים בשטח שיעודו יער.
- 17.3 כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יקים היזם גדר (עפ"י הנחיות יועץ בטיחות אקוסטי וגנני של יזם התכנית) המפרידה בין תחום התכנית לבין שטח האש הסמוך לו.
- 17.4 לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית בטרם יושלמו נסיעות וגידור לאורך הגבול המזרחי של העיר, מזרחית לקו אורך 147000. הנסיעות ייתבצעו עוד קודם לאכלוס, יישתלו לפחות ארבע שורות עצים בוגרים עפ"י תכנית שתואם עם שלטונות צה"ל בטרם הגשתה לוועדה המקומית.
- 17.5\* כתנאי למתן היתר בניה יפנה יזם התכנית את המקרקעין בתחום התכנית מאמצעי לחימה ו/או תחמושת חיה ו/או משומשת.
- 17.6 החלוקה למתחמי תכנון, המסומנות בתשריט, מהווה הוראה מהוראות תכנית זו. כל מתחם הוא יחידה לצורך התכנון בנושאים כמו עיצוב ארכיטקטוני, חומרי גמר ופיתוח, תשתיות וכו'.
- תותר העברה של כ- 20% יח"ד בין המגרשים של מתחם תכנון ובתנאי שסך יח"ד ושטח רצפות במתחם תכנון ישאר ללא שינוי, בכפוף לשמירה על עקרונות הבינוי קוי הבינוי, תכנית, גובה ועקרונות והוראות הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה. יותר שינוי במספר קומות ויח"ד מתחת לקומת הכניסה ובקומת חניה תחתונה בכפוף לאמור לעיל.
- 17.7 פעילות הבניה בשטח התכנית תעשינה בד בבד עם פעילות פיתוח התשתיות הכרוכות בבניה.
- 17.8 איכות הבניה (חישובים סטטיים, חומרים וכו') עפ"י התקנים המקובלים בקרבת מחצבות היא תנאי למתן היתרי בניה.
- 17.9 תנאי לאכלוס הוא התחברות למערכת הביוב המרכזית.

17.10 ניקוז

תנאי לקבלת היתרי בניה הוא עמידה בהוראות הניקוז של תכנית הניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.

17.10.1 תוכן תכנית ניקוז לכל שטח התכנית, אשר תהווה כאמור תנאי לקבלת היתרי בניה ותקרא "תכנית ניקוז".

17.10.2 התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית ותותאם לתכנית המתאר של אלעד.

17.10.3 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז וקיום הערותיה.  
התכנית תעשה בהתאם למגמה שמקסימום ספיקות שיא שיצאו משטח התכנית לא תהיינה גבוהות מאלו שיוצאות ממנו לפני הבינוי.

17.10.4 תכנית הניקוז תכלול מפה בק.נ.מ. 1:1250 ומסמך הסבר והמלצות. היא תתייחס לתנאים ההידרוגיאולוגיים המקומיים ולאופי התכנון, ובהתאם לכך תקבע הנחיות לגבי גודל התכנית הפנויה הראויה הנדרשת לקליטת הנגר העילי הנקי בכל מגרש.  
תוצג התייחסות ל"תקופת החזרה לתכנון הניקוז" ולדרך החישוב לקביעת כמות מי הנגר והתאמתן לתכנית האב לניקוז ולתוכניות הניקוז האזוריות. ייקבעו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים להגברת העשרת מי-תהום ולהשתיית נגר עילי נקי בתחום התכנית כגון אלה המפורטים להלן או אחרים כפי שיפורטו בתכנית הניקוז:-

17.10.4.1 ביצוע שטחים מגוננים בכל מגרש והכוונת הניקוז אליהם (כ-20% תכנית פנויה).

17.10.4.2 ביצוע השטחים כנ"ל ע"ג מצע חצץ או טוף בעובי 40 ס"מ + 30 ס"מ ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית-גידול לשורשים.

17.10.4.3 חיבור מרזבי-גגות אל מתקני החדרה מקומיים כמו קידוח חלחול עם נקז, בתחום כל חצר למגורים, מוסדות ציבור ומסחר.

17.10.4.4 תכנון חצרות מגוננות במפלס מתחת לשבילים ולהכוונת הניקוז אליהם.

17.10.4.5 תכנון משטחי חניה מחומרים חדירים בתוך החצרות בשילוב כרי דשא מונמכים.

17.10.4.6 תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר אליהם בשטחים צבוריים פתוחים (בנק' הנמוכות יאפשר לתכנון אגני השתייה קטנים).

17.10.4.7 תכנון וביצוע אגני שהייה בשילוב עם קדוחי חלחול באזור מוצאי הניקוז אל המערכת האזורית.

18. תכנית בינוי ופיתוח

18.1 כל תכנית בינוי פיתוח תוכן בק.נ.מ. 1:500 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 יח"ד בכל מבנה לרבות חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
- 18.1.4 פירוט קווי הבניין ומרווחים בין הבניינים.
- 18.1.5 פירוט מיקום ומפלסי הכניסה לבניינים.
- 18.1.6 דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות כולל גבהם.
- 18.1.7 גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים שיוצגו גם ע"ג חתך.
- 18.1.8 פירוט חומרי בניה גמר הפיתוח.
- 18.1.9 חזיתות אופייניות.
- 18.1.10 פירוט חומרי גמר המבנים, גגות ופרטים עיצוביים אחרים.
- 18.1.11 מערכות תשתית: - מים, ביוב ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת טלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית. לרבות מיקום ארונות חשמל, טל"כ ותקשורת.
- 18.1.12 פירוט אצירת אשפה במגרשים ודרכי פינויה.
- 18.1.13 גינון - כולל שטחים צבורים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות.
- 18.1.14 פירוט התפלגות דירות בין הקומות באזורי מגורים ב' ו-ג' באופן שניתן לקבוע דירות גן כולל הצמדת גינות ודירות גג כולל הצמדת גגות.
- 18.1.15 פתרונות חניה וקביעת הכניסות לרכב פרטי בכל מגרש.
- 18.1.16 התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שרות וכן כל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס הועדה.
- 18.1.17 פירוט הטיפול והעברה של שפכי עפר כמפורט בסעיף 26.2.6.

19. נספח תנועה וחניה לתכנית בינוי ופיתוח

תכנית תנועה וחניה תוכן בק.נ.מ. 1:500 ותלויה כל תכנית בינוי ופיתוח 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 ותפעולי.
- סימון משולשי ראות בצמתים.

20. נספח ביוב, ניקוז ומים לתכנית בינוי ופיתוח

20.1 לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ביוב בק.נ.מ. 1:500 המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנה/ים עד חיבורם למערכת העירונית. התכנית תותאם לתכנית האב לביוב של אלעד ותאושר עפ"י חוק הביוב.

20.2 ניקוז

כל תכנית פיתוח תכלול נספח ניקוז בק.נ.מ. 1:500 שיתאר את ניקוז המגרש/ים עד חיבורם עם מערכת הניקוז העירונית או האזורית, ואת הפתרונות התכנוניים והטכנולוגיים להקטנת ולהחדרת כמויות הנגר העילי בתחום התכנית. נספח הניקוז יותאם לתכנית הניקוז כאמור בסעיף 17.10 על סעיפיו הקטנים של הוראות תכנית זו ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

20.3 מים

לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית מים בק.נ.מ. 1:500 התכנית תותאם לתכנית האב למים של הישוב.

21. תכליות ושימושים והוראות בניה

21.1 אזור מגורים א

21.1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א. התכליות המותרות הן למגורים בלבד.

21.1.2 יחידות דיור

באזור מגורים א ניתן לבנות:

21.1.2.1 2 יח"ד עם קיר משותף - דו משפחתי.

21.1.2.2 4 יח"ד עם קיר משותף - קוטג' טורי

21.1.3 עלית גג

תותר עלית גג בחלל משופע. שטח עלית הגג יובא במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים המותרים כמפורט בלוח האיזורים.

21.1.4 חניה מקורה

21.1.4.1 החניה תהיה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת בועדה המקומית ובמתכונת אחידה.

21.1.4.2 לכל יח"ד תאושרנה שתי חניות בשטח 30 מ"ר אחת לפחות מקורה. שטח החניה המקורה - 15 מ"ר יובא במנין שטחי השרות המותרים כמפורט בלוח האיזורים.

21.1.4.3 החניה תבוצע בתחומי המגרש. בנית החניה מותרת בקו בנין צדדי 0 ובתנאי מרווח של 3.0 מ' מבית המגורים השכן ובקו בנין לחזית 2.0 מ' או 0 ובתנאי שהשערים לא יפתחו לכיוון הרחוב.



- 21.1.5 מרתף
- 21.1.5.1 תותר בניית קומת מרתף כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה.
- 21.1.5.2 גבה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מ'. חלונות יותרו בגובה של עד 50 ס"מ נטו.
- שטח המרתף יובא במנין השטחים העקריים המירביים כמפורט בלוח האזורים.
- 21.1.5.3 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' ממפלס הקרקע המדוד במדרכה במרכז חזית המגרש.
- 21.1.6 ממ"ד יבנה עפ"י הוראות הג"א. שטח הממ"ד עד 7.5 מ"ר ייחשב כשטחי שרות.
- 21.1.6 מצללה (פרגולה)
- תותר הקמת מצללה בחצר בית המגורים בשטח של 1/5 משטח החצר האחורית אך לא יותר מ-50 מ"ר ליח"ד. אפשרי קו בנין צדדי 0 ואחורי 2.0 מ' בהסכמת השכן. שטח המצללה אינו נכלל במנין השטחים המירביים המותרים כמפורט בלוח האזורים.

## 21.2 אזור מגורים ב'

- 21.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. התכליות המותרות הן למגורים בלבד.
- 21.2.2 מספר יח"ד, שטח המגרשים, מספר הקומות, שטחי הבניה המירביים המותרים, תכנית בניה מירבית וקווי בנין יהיו כמפורט בלוח האזורים.
- 21.2.3 בקומת כניסה ניתן לשלב יח"ד כולל הצמדה גינות בהתאמה אך ללא שינוי בסה"כ יח"ד המותרים במגרש כמפורט בלוח הקצאת המגרשים.
- 21.2.4 בבנינים ללא קומת כניסה תותר הצמדת הגינות לדירות הקרקע.
- 21.2.5 תותר בניית קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין בהתאם לשיפוע הקרקע ובתנאי שסה"כ יח"ד במגרש יהיו כמפורט בלוח האזורים.
- 21.2.6 קומת גג - ניתן לבנות כמפורט בלוח האזורים.
- 21.2.7 פתרון הגגות - שטוחים או רעפים יהיה עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:500 ובהתאמה למפורט בסעיף 22.2 לתכנית זאת.
- 21.2.8 חדר בחלל גג רעפים או חדר בקומת גג ייחשב כחלק משטח עיקרי של הדירה שמתחתיו ובהתאם לתקנות חישובי השטחים התשנ"ב 1992.
- 21.2.9 גזוסטרא - פתרון לגזוסטרא יינתן בתכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:500, שטחה יחושב עפ"י תקנות חישובי שטחים התשנ"ב - 1992.
- 21.2.10 חניה - לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש. קומות עמודים מפולשות יכולות לשמש לחניה מקורה.

### 21.3 אזור מגורים ג'

- 21.3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג. התכליות המותרות הן למגורים בלבד.
- 21.3.2 מספר יח"ד, שטח המגרשים, מספר הקומות, שטחי הבניה המירביים המותרים, תכנית בניה מירבית וקווי בנין יהיו כמפורט בלוח האזורים.
- 21.3.3 לא תותר בנית יח"ד בקומת הכניסה בבנינים בהם משולבת חזית מסחרית.
- 21.3.4 בקומת כניסה ניתן לשלב יח"ד כולל הצמדה גינות בהתאמה אך ללא שינוי בסה"כ יח"ד המותרים במגרש כמפורט בלוח האזורים.
- 21.3.5 תותר בנית קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין בהתאם לשיפוע הקרקע ובתנאי שסה"כ יח"ד במגרש יהיו כמפורט בלוח האזורים.
- 21.3.6 קומת גג - ניתן לבנות כמפורט בלוח האזורים.
- 21.3.7 פתרון הגגות - שטחים בלבד כמפורט בסעיף 22.2 בתכנית זאת.
- 21.3.8 חדר בקומת גג ייחשב כחלק משטח עיקרי של הדירה שמתחתיו ובהתאם לתקנות חישובי השטחים התשנ"ב 1992.
- 21.3.9 גזוסטרא - פתרון לגזוסטרא יינתן בתכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:500, שטחה יחושב עפ"י תקנות חישובי שטחים התשנ"ב - 1992.
- 21.3.10 חניה - לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש. קומות עמודים מפולשות יכולות לשמש לחניה מקורה.

### 21.4 אזור לבניני צבור

- 21.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בצבע חום כהה הוא אזור בניני צבור.
- 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, תכנית בניה, מספר קומות וקווי בנין יהיו כמפורט בלוח האזורים.
- 21.4.4 שטח המגרשים ויעודם עפ"י המפורט בטבלת האזורים והמגרשים - סעיף 27.
- 21.4.5 ניתן לשנות השימושים במגרשים לשימושים אחרים של בניני ציבור באישור הועדה המקומית ובהתאם לפרוגרמה לצרכי הציבור של תכנית המתאר.
- 21.4.6 ניתן לשלב שימושים שונים במגרש אחד.
- 21.4.7 מרתף - ניתן לבנות כמפורט בלוח האזורים. שטח המרתף לא יחרוג מקו הקונטור של קומת הכניסה הקובעת.
- 21.4.8 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:500 לאישור הועדה המקומית.
- 21.4.9 בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים לחניה עד גבולות המגרש.
- 21.5 אזור מסחרי
- 21.5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור למסחר.
- 21.5.2 התכליות המותרות הן למסחר קמעונאי, שרותים אישיים, משרדים, שרותים פיננסיים, שרותי בריאות, בתי קפה, מסעדות, חניה ושטח טעינה ופריקה.
- 21.5.3 שטח הבניה המירבי המותר, תכנית הבניה, מספר קומות וקווי בנין יהיו כמפורט בלוח האזורים.
- 21.5.4 מרתף - ניתן לבנות מרתף. שטח המרתף לא יחרוג מתכנית קומת הקרקע.
- 21.5.5 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתף לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.
- 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 רחב חזית מינימלית לחנות לא יקטן מ 4.0 מ' וגובהה לא יעלה על 4.5 מ'. גובה הקומה המסחרית יהיה ללא קומת יציע.
- 21.6.5 עומק מינימלי לחנות 7.5 מ' אך לא גדול מ-12 מ'. שטחי הבניה המירביים המותרים יהיו כמפורט בלוח האזורים.
- 21.6.6 אורך החזית המסחרית לשימושים הנ"ל, מיקומה הסופי ושילובה בבנין המגורים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית.

- 21.6.7 תותר בניית קומת מרתף מתחת לתכנית קומת הקרקע שתכיל מחסני חנויות, ובתנאי שיש קשר ישיר בינה לבין היחידה המסחרית ובתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.
- 21.6.8 פתרון פריקה וטעינה לחנויות, מיקום מחסנים ושרותים לחנויות פתרון חניה לרכב פרטי עבור מגורים ועבור החזית המסחרית בנפרד יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית.
- 21.7 אזור לשרותים עירוניים
- 21.7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו סגול. הוא אזור לשרותים עירוניים.
- 21.7.2 התכליות והוראות הבניה לרבות מסוף תחבורתי ותחנת דלק בשטח זה יהיו עפ"י תכנית מפורטת ותכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מחוזית.
- 21.7.3 התכנית המפורטת תלווה בנספח אקוסטי ותכלול בדיקות רעש הנובע משטח האש של צה"ל מזרחית לקו האורך 147000.
- 21.8 מתקן הנדסי - תחמ"ש
- 21.8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר עם קווים אלכסוניים בסגול כהה ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת השמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת.
- 21.8.2 המתקנים הראשיים בתחנת המשנה הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה עילי סגור. מותר להקים מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה לרבות עמודי חשמל, מסדרי חשמל, שנאים, כבישים פנימיים, גדר הקפית ביתן שומר ופורטלים.
- 21.8.3 היתרי בניה להקמת תחנת משנה ולעבודות עפר יינתנו עפ"י תכנית זו בכפוף להגשת בקשה להיתר בניה כחוק.
- 21.9 אזור מרכז ספורט
- 21.9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בחום הוא אזור לספורט.
- 21.9.2 בתחום השטח המיועד לספורט מותר להקים מתקני ספורט לסוגיו השונים כולל השירותים הנילווים להם לרבות חניונים, נטיעות, תשתיות הנדסיות, גדרות וכו'.
- 21.9.3 היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנית פיתוח ונספחיה בק.נ.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית.
- 21.9.4 אחוזי הבניה המירביים בשטח מרכז הספורט יהיה כמפורט בלוח האזורים.
- 21.9.5 ניתן לבנות קומת מרתף. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקו הקונטור של קומת הכניסה.

21.10 אזור ליער

- 21.10.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא האזור המיועד ליער.
- 21.10.2 התכליות המותרות הן גינן, נטיעות, מעברים להולכי רגל, מתקנים לנופש פעיל, דרכי גישה לרכב וחניונים לבאי היער, מתקנים הנדסיים, מעברים לתשתיות ונקזים, הכל בהתאמה לתמ"א 22.
- 21.10.3 מגרש S17 יפותח יחד עם מגרש S16 כחטיבת קרקע אחת.
- 21.10.4 עבודות בשטח היער יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בק.נ.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית.

21.11 שטח צבורי פתוח.

- 21.11.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יהווה שטח צבורי פתוח.
- 21.11.2 התכליות המותרות הן מעבר להולכי רגל, גינן ונטיעות, מתקני ספורט ונופש פעיל, ככרות ומעברים מרוצפים, חניה לבאי השצ"פ, מתקנים הנדסיים, מעברים לתשתיות ונקזים.
- 21.11.3 מגרש S16 יפותח יחד עם מגרש S17 כחטיבת קרקע אחת, בהתאמה ליעוד ת/מ/א 22.
- 21.11.4 עבודות בשטח צבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בק.נ.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית.

21.12 דרכים משולבות.

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום יהיה דרך משולבת המותרת לסלילה, רצוף, גינן ומעבר תשתיות.

22. הוראות בניה כלליות

22.1 צפוי מבנים

בסמכות הועדה המקומית להתיר ציפוי חיצוני של המבנים מחומרים קשיחים בלבד למעט קרמיקה ופסיפס. לא יותר גמר חזיתות בטיח מכל סוג שהוא.

22.2 גגות

22.2.1 באזור מגורים א' - צמודי קרקע

22.2.1.1 לא תותר בניה על עמודים. מספר הקומות המירבי יהיה שתי קומות ועלית גג בחלל גג משופע. גבה הבנין ימדד מה  $\pm 0.0$  עד שיא גג הרעפים ולא יעלה על 8.5 מ'.

22.2.1.2 הגגות המשופעים יהיו מצופים ברעפי חרט או בכיסוי מתכת בדוגמת רעפים בגוון אדום בשטח של לפחות 70% משטח הגג.

שפועי הגגות המשופעים יהיו עד 40% לא תותר בנית ארגזי רוח וכן לא תותר כליאת גגות רעפים בין קירות גמלוניים הגבוהים מהגג האמור. יותר השימוש בצהרי גג ובתנאי שיהיו משולבים בשפועי הגג.

22.2.2 באזור מגורים ב' - ניתן יהיה לשלב גגות משופעים בגגות שטוחים. הגגות המשופעים יהיו מצופים ברעפי חרס או בכיסוי מתכת בדוגמת רעפים בגוון אדום. לגגות השטוחים יבוצע כיסוי באבן, או באריחים או בשכבת אגריגט בהיר בעובי שכבה של 5 ס"מ לפחות.

22.2.3 באזור מגורים ג' - הגגות יהיו שטוחים. לא יותר שילוב עם גגות רעפים. לגגות השטוחים יבוצע כיסוי באבן, או באריחים או בשכבת אגריגט בהיר בעובי שכבה של 5 ס"מ לפחות.

## 22.3 מזגנים

באזורי המגורים יש לבצע הכנות למיקום מזגנים ולשלבם בחזיתות וזאת כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית בתכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:500.

## 22.4 קירות תומכים וגדרות

22.4.1 גבה הקירות התומכים בתחומי המגרשים ובין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע המתוכננת.

22.4.2 במקרים של קירות תומכים מדורגים לא יעלה גובהו של כל קטע מדורג מעל 1.5 מ' מפני הקרקע המתוכננת. יובטח מפלס ברוחב מינימלי של 60 ס"מ למטרות גינון במקרה של קירות תומכים מדורגים.

22.4.3 הגדרות בחזית המגרשים תהיינה מאבן וגבהן לא יעלה על 60 ס"מ, תותר עליהן תוספת ברזל או אלומיניום עד לגובה כולל של 1.20 מ'. לא תותר גדר רשת בחזית המגרשים. לא תותר גדר ממרישי עץ. במגרשים פינתיים גובה הגדרות בחזיתות יהיה עד 60 ס"מ בלבד על מנת לשמור על שדה ראייה בצומת. גדר עד לגובה כולל של 150 ס"מ תאושר רק עפ"י קווי הבנין המסומנים בתשריט במגרשים הפנתיים.

22.4.4 באזור מגורים ב ו-ג לא תוקם גדר בין שני מגרשים החוצה חצר פנימית משותפת ו/או מגרש חניה.

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

22.4.6 בתי כנסת הצמודים לשטחים צבוריים פתוחים יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית הכנסת ישולב בפיתוח השצ"פ.

## 22.5 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 אסתטי למניעת מפגע חזותי.

## 22.6 מתקני כביסה

באזור צמודי קרקע לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש. באזור מגורים ב ו-ג' מיקום מתקני הכביסה יהיה עפ"י הפתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבנינים ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:500 מאושרת ע"י ועדה מקומית. מתקני הכביסה יחוייבו בפתרון הסתרה שישולב במבנה. המסתור יהיה מאלומיניום או מכל חומר עמיד אחר למעט P.V.C.

22.7 אנטנות

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

22.8 אנרגיה סולרית

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

22.9 זכות מעבר

הועדה המקומית רשאית לאשר במקרים חריגים ותוך מניעת נזק לדיירים מעבר צנרת תשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין ותובטח הגישה לצורך התקנה ואחזקה.

22.10 תשתיות

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

23. חשמל

23.1 בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנפורמציה בשטחים צבוריים פתוחים, בשטחים למבני צבור ובאזור מגורים ב ו- ג במרתף או בק. כניסה בתאום עם חברת חשמל ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יסומן בתכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:500.

23.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים שבחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

23.3 שטח למעבר קווי חשמל ראשיים.

השטח הצבוע בפס אדום כפול אלכסוני הינו שטח מעבר לקווי חשמל ראשיים. בשטח זה מותר להשתמש במעבר לגנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה.

מותר לחצות ועפ"י הענין לעבור לאורך המעבר - לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.

24. הוראות מיוחדות

24.1 קו בנין מיוחד

קו ה- 500 מ' מהמחצבות הוא קו בנין שמשמעותו: - תאסר כל בניה של מבנים מצפון לקו זה. פיתוח וסלילת דרכים ושטחים צבוריים פתוחים יהיו בהתאם לתכנית. מגבלת קו הבנין תהיה בתוקף כל עוד נמשכת פעילות המחצבה.

24.2 יזם התכנית מתחייב בזאת להביא לידיעת כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית:

א. כי הדירות מצויות בקרבה למחצבה ולציין את מיקומה.

ב. כי הדירות מצויות בתחום רעש בלתי סביר כמשמעות המונח בתקנות למניעת נפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

הדבר יעשה באמצעים הבאים:-

- 24.2.1 ציון הנושא במכרזים לקבלנים המקימים את יח"ד תוך חיוב הקבלנים להביא את העניין לידיעת רוכשי הדירות ע"י ציון בחוזה הרכישה שלהם.
- 24.2.2 בהיתרי הבניה.
- 24.2.3 תרשם הערה אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) על המצאותן של הדירות בקרבת מחצבה פעילה וכמו כן על המצאות של הדירות בתחום רעש בלתי סביר כאמור לעיל.
- 24.3 מגרש S16 ו- S17 יפותחו כחטיבת קרקע אחת עפ"י תכנית פיתוח כוללת שתוכן עבורם בהתאם לתכליות ולהוראות תכנית זו.

25. בטיחות טיסה.

התכנית נמצאת בתחום האווירי של נתב"ג. מעל שטח התכנית יטוסו מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו במשך כל שעות היממה.

- 25.1 לא יינתן היתר בניה למבנה ו/או למתקן שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
- 25.2 היתר בניה למבנים בגובה 8 קומות ומעלה מעל פני הקרקע הטבעיים יותנה בקבלת אישור מינהל תעופה אזרחית להצבת עגורנים.

26. איכות הסביבה

26.1 שימושים מותרים

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

26.2 הוראות כלליות  
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

26.2.1 ניקוז ותיעול

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

26.2.2 שפכים

ההיתרים לבניה יוצאו לאחר אישור תכנית ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.  
תנאי לאכלוס הוא התחברות למערכת הביוב המרכזית.

26.2.3 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.



26.2.3.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי המוסדר כדין.

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

26.2.4 רעש

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

26.2.5 איכות אויר

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

26.2.6 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

26.2.6.1 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

26.2.6.2 לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.

26.2.6.3 במקרה והיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, מקום שפיכת העפר יהיה על פי אישור הממונה על כך.

26.2.6.4 אבטחת שפכי עפר לואדי שבשולי מגרש S16 ו-S17.

בשולי המגרשים הנ"ל יש לבצע מסלעה כפולה מדורגת עם מרווח של 1.5 מ' בין המסלעות לצורך גינון ונטיעות. המסלעות יהיו בשפוע 1:1 בדופן הפונה לואדי ובשיפוע של עד 1:2 בדופן המגרש. לא יבוצעו עבודות מילוי למגרשים לפני ביצוע המסלעה (הרגל) למניעת דרדרת ושפיכת עודפי מילוי לואדי. גמר ביצוע בטרם אכלוס.

26.3 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.

27. טבלת אזורים ומגרשים

27.1 אזור מגורים א'

מספר קומות	מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר מגרש
1 או קוטג'	4	903.0	301
	2	569.0	302
	4	1014.0	303
	4	1043.0	304
	2	793.0	311
	4	914.0	312
	4	916.0	313
	2	576.0	314
	2	577.0	315
	2	570.0	316
	2	579.0	317
	2	613.0	318
	4	879.0	319
	2	769.0	320
	4	1021.0	321
	4	885.0	322
	2	541.0	323
	2	543.0	324
	2	549.0	325
	2	555.0	326
	4	915.0	327
	4	892.0	328
	2	529.0	329
	4	937.0	330
	4	910.0	331
	2	757.0	332
	4	1065.0	333
	4	908.0	334
	4	925.0	335
	4	890.0	336
	4	984.0	337
	4	984.0	338
	4	887.0	339
	2	501.0	340
4	892.0	341	
4	875.0	342	
2	610.0	343	
4	1002.0	344	
4	875.0	345	
4	909.0	346	
4	1019.0	390	
	132	33,098.0	סה"כ

27.2 אזור מגורים ב'

מספר קומות (1)	מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר מגרש
2 + ק	10	1330.0	201
2 + ק	10	1475.0	202
2 + ק	10	1559.0	203
2 + ק	10	1358.0	204
3 + ק	6	911.0	205
3 + ק	6	913.0	206
3 + ק	6	907.0	207
3 + ק	6	870.0	208
3 + ק	6	829.0	218
3 + ק	6	846.0	219
3 + ק	28	3732.0	209
3 + ק	28	3551.0	210
3 + ק	24	3798.0	211
3 + ק	24	3022.0	220
3 + ק	24	3022.0	221
2 + ק	10	1493.0	222
2 + ק	10	1491.0	223
3 + ק	14	2840.0	232
3 + ק	14	2728.0	233
3 + ק	18	2242.0	234
2 + ק	12	1536.0	235
2 + ק	12	1582.0	236
2 + ק	6	930.0	238
2 + ק	6	949.0	239
2 + ק	6	870.0	240
2 + ק	6	840.0	241
2 + ק	6	835.0	242
3 + ק	18	2470.0	244
3 + ק	30	3752.0	248
3 + ק	24	2950.0	249
3 + ק	24	3524.0	250
	420	59,155.0	סה"כ

(1) לא כולל קומת גג כמפורט בסעיף 21.2.6 ולא כולל קומות מתחת לקומת הכניסה המפורטות בלוח האזורים.

27.3 אזור מגורים ג'

מספר קומות (1)	מספר יח"ד	שטח במ"ר	מספר מגרש
ק + 5	20	2208.0	105
ק + 5	20	2166.0	106
ק + 5	20	1969.0	107
ק + 5	20	1829.0	108
ק + 5	40	3942.0	(2) 109
ק + 5	40	3352.0	110
ק + 5	30	3581.0	111
ק + 5	30	3168.0	112
ק + 5	30	3255.0	113
ק + 7	62	5837.0	114
ק + 7	60	4935.0	115
ק + 5	24	2360.0	116
ק + 5	24	2284.0	117
ק + 5	26	2632.0	118
ק + 5	26	2361.0	119
ק + 5	26	2317.0	120
ק + 5	24	2320.0	121
ק + 5	45	4062.0	122
ק + 5	20	1722.0	123
ק + 5	20	2504.0	124
ק + 5	40	4017.0	128
ק + 5	20	1774.0	129
	666	64,595.0	סה"כ

(1) לא כולל קומת גג כמפורט בסעיף 21.3.6 לא כולל קומות מתחת לקומת הכניסה המפורטות בלוח האזורים.

(2) במגרש 109 חזית מסחרית בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 21.6

27.4 אזור לבניני ציבור

יעוד	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש
בית ספר תיכון לבנות	27890.0	P1
בית ספר יסודי	7523.0	P2
ביכ"נ קטן+גן ילדים 2X	1854.0	P3
ביכ"נ גדול	969.0	P5
מעון	903.0	P6
ישיבה גדולה לגברים	7228.0	P7
מרפאה וטיפת חלב	1049.0	P20
מעון	1246.0	P21
גן ילדים + ביכ"נ קטן	1276.0	P22
בית ספר יסודי	9137.0	P23
מקווה ובי"כ	1009.0	P24
ביכ"נ גדול ומקווה	1050.0	P25
גן ילדים	1216.0	P26
ביכ"נ קטן	900.0	P27
מתנ"ס ומועדון נוער	4241.0	P29
גן ילדים + ביכ"נ קטן	1450.0	P30
רזרבה	3249.0	P31
	72,190.0	סה"כ

27.5 אזור למסחר

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד
701	4523.0	

27.6 מתקן הנדסי

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שימוש
400	5014.0	תחמ"ש

27.7 אזור לספורט

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	
703	29764.0	

27.8 אזור לשרותים עירוניים

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	
705	14246.0	
706	28868.0	
סה"כ	43114.0	

27.9 אזור ליער

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	
711	202965.0	
S17	20,052.0	יש לפתח יחד עם מגרש S16
סה"כ	223017.0	

27.10 דרכים

27.10.1 דרכים משולבות

שטח במ"ר	מספר מגרש
8439.0	1,5,6,11+13,44,46,47,49 71+73,81,83

27.10.2 דרכים

שטח	מספר מגרש
93,682.0	2,3,8,9,14+24,42,43,45,48 50+70, 79,80,82,84+91,96

27.11 שטח ציבורי פתוח כולל שבילים

	שטח במ"ר	מספר מגרש
	5534.0	S1
	2146.0	S2
	601.0	S4
	186.0	S7
	842.0	S13
יש לפתח יחד עם מגרש S17	20,420.0	S16
	1362.0	S18
	2284.0	S19
	969.0	S20
	1068.0	S21
	215.0	S22
	2082.0	S23
	274.0	S24
	204.0	S25
	6332.0	S26
	238.0	S27
	3945.0	S31
	3861.0	S33
	1523.0	S34
	351.0	S36
	532.0	S37
	1791.0	S38
	39981.0	S39
	400.0	S40
	96,892.0	סה"כ

קווי בנין			תכנית מירביח %	שטח בניה מירבי ליחיד אחת במ"ר				מס' יחיד מגורש	שטח מגורש מ"ר מינימלי	מספר מגורש	יעוד
אזורי	צדדי	קדמי		שטחי שרות מירביים		שטחים עקריים מירביים					
				מחנה לקרקע	מעל לקרקע	מחנה לקרקע	מעל לקרקע				
מ' 6	מ' 3.0 או 0 לחניה (4)	כמסומן בתשריט. לחניה 2 מ' או 0 (4)	35%	25 מ"ר (1)	(3)	155 מ"ר	85 מ"ר (2)	1 או קוטג'	2 דו משפחתי	500 מ"ר	אזור מגורים אי
מ' 6	מ' 3.0 או 0 לחניה (4)	כמסומן בתשריט. לחניה 2 מ' או 0 (4)	40%	25 מ"ר (1)	(3)	135 מ"ר	85 מ"ר (2)	1 או קוטג'	4 טורי	875 מ"ר	כחום
5	5	5	40%	25%	100% (לחניה 3)	100%	40% (2)	3+ק	---	עפ"י טבלת המגרשים בעמוד 17	בנייני ציבור חום מוחחס חום כהה
5	10	5	40%	35%	100% (לחניה 3)	120%	---	3+ק	---	701	מסחר אפור
10 (בסמוך למגרשי המגורים)	5	5	10%	5%	(3)	20%	10% (2)	1+ק	---	703	ספורט ירוק בהיר מוחחס בחום
עפ"י חכניה מפורטת באישור ועדה מחוזית											שרותים עירוניים אפור מוחחס סגול
עפ"י חכניה פיתוח בק.נ.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית											יער ירוק כהה
עפ"י חכניה פיתוח בק.נ.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית											שטח ציבורי פחוח ירוק בהיר
עפ"י חכניה בנייני ופיתוח בק.נ.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית											מחקר הנדסי סגול עם קוים אלכסוניים בסגול כהה

1. כולל חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר כמפורט בסעיף 21.1.4.
2. ובחנאי ששטח קומת המרתף לא יחרוג מקו הקונטור של קומת הכניסה.
3. ניתן למקם את שטחי השרות בקומת המרתף.
4. כמפורט בסעיף 21.1.4.3.





קו בנין	תכנית (ז)	שטח בנין מרובי (1) במ"ר										התפלגות יחיד לפי קומות (7)				מספר קומות מרובי מעל	מס' יחיד במגוון	שטח במ"ר	מס' מגוון	יעוד	
		(2) קומות בנייה		מעל קומות בנייה		קומות בנייה		מחמת לקומות בנייה		מעל קומות בנייה		קומות בנייה									
		שירות	מגורים (4)	שירות	מגורים (4)	שירות	מגורים (4)	מס' קומות	יחיד קומות	מס' קומות	יחיד קומות	מס' קומות	יחיד קומות								
6	4	60	60	360	60	360	(3)	---	30	180	4	2	4	2	2	1	2 + ק	10	1493.0	222	I
6	4	60	60	360	60	360	(3)	---	30	180	4	2	4	2	1	2 + ק	10	1491.0	223		
6	4	60	60	360	60	360	(3)	---	30	180	4	2	4	2	1	2 + ק	10	1491.0	223		
6	4	180	180	1080	180	1080	(3)	84	30	180	---	---	---	---	---	---	3 + ק	14	2728.0	233	I
6	4	180	180	1080	180	1080	(3)	84	30	180	---	---	---	---	---	3 + ק	14	2728.0	233		
6	4	180	180	1080	180	1080	(3)	84	30	180	---	---	---	---	---	3 + ק	14	2728.0	233		
6	4	72	72	600	180	1080	(3)	108	30	180	4	2	12	3	2	1	3 + ק	18	2242.0	234	I
6	4	72	72	600	180	1080	(3)	108	30	180	4	2	12	3	2	1	3 + ק	18	2242.0	234	
6	4	72	72	600	180	1080	(3)	108	30	180	4	2	12	3	2	1	3 + ק	18	2242.0	234	
6	4	120	120	120	120	720	(3)	72	60	360	---	---	8	2	4	1	2 + ק	12	1582.0	236	I
6	4	120	120	120	120	720	(3)	72	60	360	---	---	8	2	4	1	2 + ק	12	1582.0	236	
6	4	120	120	120	120	720	(3)	72	60	360	---	---	8	2	4	1	2 + ק	12	1582.0	236	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	930.0	238	I
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	930.0	238	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	930.0	238	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	949.0	239	I
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	949.0	239	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	949.0	239	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	870.0	240	I
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	870.0	240	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	870.0	240	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	840.0	241	I
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	840.0	241	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	840.0	241	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	835.0	242	I
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	835.0	242	
6	4	60	60	60	60	360	(3)	36	30	180	---	---	4	2	2	1	2 + ק	6	835.0	242	
6	4	72	72	600	180	1080	(3)	108	30	180	4	2	12	3	2	1	3 + ק	18	2470.0	244	I
6	4	72	72	600	180	1080	(3)	108	30	180	4	2	12	3	2	1	3 + ק	18	2470.0	244	
6	4	72	72	600	180	1080	(3)	108	30	180	4	2	12	3	2	1	3 + ק	18	2470.0	244	
6	4	390	390	390	390	2340	(3)	180	60	360	---	---	26	3	4	1	3 + ק	30	3752.0	248	I
6	4	390	390	390	390	2340	(3)	180	60	360	---	---	26	3	4	1	3 + ק	30	3752.0	248	
6	4	390	390	390	390	2340	(3)	180	60	360	---	---	26	3	4	1	3 + ק	30	3752.0	248	
6	4	315	315	1880	315	1880	(3)	144	45	270	---	---	21	3	3	1	3 + ק	24	2950.0	249	I
6	4	315	315	1880	315	1880	(3)	144	45	270	---	---	21	3	3	1	3 + ק	24	2950.0	249	
6	4	315	315	1880	315	1880	(3)	144	45	270	---	---	21	3	3	1	3 + ק	24	2950.0	249	





29. מגרשי מגורים לפי מתחמי תכנון.

מתחם	מס' מגרש	סה"כ יח"ד	מס' קומות	הערות
א'	119 + 122	121	ק + 5	
ב'	115 + 118	134	ק + 5	במגרש מס' 115 ק+7 ניתן לשלב קומות מתחת למפלס הכניסה ולדירות הקרקע להצמיד גינות
ג'	114	62	ק + 7	במגרש מס' 114 ק+7 ניתן לשלב קומות מתחת למפלס הכניסה ולדירות הקרקע
ד	111 + 113	90	ק + 5	
ה	205 + 208 218 , 219	36	ק + 3	
ו	201 + 204 222 , 223	60	ק + 2	יש לשלב קומות מתחת למפלס הכניסה ולדירות הקרקע להצמיד גינות
ז	209 , 210	56	ק + 3	ניתן לשלב קומות מתחת למפלס הכניסה ולדירות הקרקע להצמיד גינות
ח	232 , 233	28	ק + 3	ניתן לשלב קומות מתחת למפלס הכניסה ולדירות הקרקע להצמיד גינות
ט	235 , 236 238 + 242	54	ק + 2	לדירות הקרקע ניתן להצמיד גינות
	234 , 244	36	ק + 3	
	סה"כ	90		
י'	109,110,128	120	ק + 5	במגרש 109 משולבת חזית מסחרית-שטחי המסחר מפורטים בלוח האזורים
יא'	105 + 108 123,124,129	140	ק + 5	
יב'	220 , 221	48	ק + 3	
יג'	248	30	ק + 3	
יד'	211,249,250	72	ק + 3	לדירות הקרקע ניתן להצמיד גינות

מתחם	מס' מגרש	סה"כ יח"ד	מס' קומות	הערות
טו'	340 , 343	2X2=4	קוטג' דו משפחתי	שטחי השרות כוללים חניה מקורה לכל יח"ד.
	341, 342, 344 345, 346	5X4=20	קוטג' טורי	
זט'	332	1X2=2	קוטג' דו משפחתי	שטחי השרות כוללים חניה מקורה לכל יח"ד
	330 , 331 333 , 334 335 , 336 337 , 338 339	9X4=36	קוטג' טורי	
יז'	341, 314 + 318 320, 323 + 326 329,	12X2=24	קוטג' דו משפחתי	שטחי השרות_ כוללים חניה מקורה לכל יח"ד.
	312 , 313 319 , 321 322 , 327 328 ,	7X4=28	קוטג' טורי	
יח'	302	1X2=2	קוטג' דו משפחתי	שטחי השרות כוללים חניה מקורה לכל יח"ד.
	301 , 303 304 , 390	4X4=16	קוטג' טורי	

סה"כ יח"ד	132	צמודי קרקע	סה"כ יח"ד
	1087	רוויה	

30. חתימות - אלעד רובע A -  
תכנית שינוי מתאר הכוללת הוראות  
תכנית מפורטת מס' גז/במ/3/195

בעל הקרקע:

משרד הביטחון והשירות  
מחוז הדרום  
בתי החשמי טאים 23  
סג'א בניב

היוזם:

א. פוגל - ד. שוורץ - א. שהם  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רחוב עמינדב 23, ת"א סל': 5619253

המתכנן:

הועדה המקומית:

תאריך:

התכנית הוצגה לפני הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באזור ג' במסגרת תהליך התכנון והשירות. הוועדה המקומית ערכה בדיקה מקיפה של התכנית ושל כל המסמכים הנלווים אליה, וזאת על מנת לוודא כי התכנית עומדת בכל דרישות החוקים והתקנות הרלוונטיים, וכי היא תואמת את תוכנית האזור. הוועדה המקומית איננה אחראית על התכנית או על כל המסמכים הנלווים אליה, וזאת משום שהיא איננה מתכננת או אדריכלית.

באשר לביטחון התכנית, הוועדה המקומית איננה אחראית עליו, שכן זהו תחום שבו חייבים להיעזר באדריכלים ובמתכננים בעלי תואר מוסמך. הוועדה המקומית איננה אחראית על התכנית או על כל המסמכים הנלווים אליה, וזאת משום שהיא איננה מתכננת או אדריכלית.

מינהל מקרקעי ישראל  
המחוז הדרומי

20 אפריל 1998

*Handwritten signature/initials in the bottom right corner.*