

6

4-12270

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "אלעד"

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-ירמלה
 28-06-2001
נתקבל
 תיק מס'

ותכנית מיתאר מקומית הכוללת הוראות לתכנית מפורטת נס' גז / 195 / 8

שינוי לתכנית מיתאר מס' גז / במ / 195

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בהסכמת בעלים

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 8/195/46
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.8.98 מאשר את התכנית.
 י"ד הועדה המחוזית

ישוב : אלעד

רובע C

הוראות התכנית

חתימות :

מתכנן : ש.מגורי-כהן אדריכל ומתכנן ערים

בעלי הקרקע :

רח' פרישמן 6, כפר סבא. טל: 09/7416603, 09/7463650

פקס : 09/7489139

משרד הבינוי והשיכון :

וועדות :

מהדורה :

אוקטובר 1995

מאי 1996

אוקטובר 1996

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות לתכנית מפורטת מס' 8/195/גז

שינוי לתכנית מתאר מס' 195/גז/במ/195

1. מחוז
נפה
מרחב תכנון מקומי
ישוב

המרכז
רמלה
אלעד
אלעד

גושים	חלקי חלקות
5659	6
5664	1,2,3
4060	83,23-21,16

2. גושים וחלקות

3. שם התכנית
תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות לתכנית מפורטת מס' 8/195/גז, שינוי לתכנית מתאר 8/195/גז/במ/195.

4. מסמכי התכנית
4.1 18 דפי הוראות.

4.2 התשריט:-

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

4.3 נספח א': תכנית הבינוי

תכנית הבינוי מהווה נספח לתכנית זו וערוכה בק.ג.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 בק.ג.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של תכנית הבינוי בק.ג.מ. 1:1250 ויתר הוראות תכנית זו. שינוי גובה המבנים, מס' יח"ד מהווים שינוי מהותי בתכנית.

4.4 נספח ב': תכנית תנועה וחניה בקנ"מ 1:1250

המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

5. גבולות התכנית
גבולות התכנית מסומנים בקו הכחול בתשריט.

6. שטח התכנית
292.437 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 הבנוי והשיכון.
9. מחבר התכנית
ש. מגורי-כהן אדריכל ומתכנן ערים
רח' פרישמן 6, כפר סבא. טלפון: 09-7416603.
10. בעלי הקרקע
מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל.
11. מטרת התכנית
11.1 תכנית זו באה לשנות את תכנית המיתאר של אלעד מס' גז/במ/195 וליעד את הקרקע למטרות הבאות:-
11.1.1 אזור מגורים ב'.
11.1.2 אזור מגורים ג'.
11.1.3 אזור מגורים מיוחד.
11.1.4 אזור לבניני צבור.
11.1.5 אזור למסחר.
11.1.6 שטח צבורי פתוח.
11.1.7 דרכים.
11.2 קביעת הוראות בניה.
11.3 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
12. רישום 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 ובהתאם 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. היטל השבחה
14א. שלבי ביצוע
היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
ביצוע התכנית יוחל תוך שלוש שנים מיום אישורה. סיום עבודות התשתית של הדרכים הראשיות כולל קוי מים, ביוב וכו' וכן הקמת היסודות לפחות ל- 20% מיח"ד באתר ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.
15. חניה
15.1 מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983, בתחומי המגרשים.

15.2 החנייה התקנית לאזורי המגורים השונים תהיה בתחום המגרשים המיועדים למגורים. כנ"ל באזורי המסחר, והש.ב.צ.

15.3 סה"כ מקומות החנייה בתחום התכנית יהיה 1.5 מקומות חנייה לכל יח"ד כולל מקומות החנייה בתחום השטחים הציבוריים, למעט החניה לאורך הרחובות.

15.4 החנייה במגרשים כמסומן בתשריט ובנספחים אינה מחייבת ומגרה על כיוון כניסה לחנייה אל המגרש ועל פתרון אפשרי. סידור החנייה במגרש יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. החנייה למסחר במגרש 1001 תהיה מופרדת מהחנייה למגורים.

16.1 הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לא ינתן היתר בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים, מכל סוג של יעוד אלא לאחר אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח, לנספח תנועה ולנספח ביוב וניקוז בק.ג.מ. 1:500 על גבי תכנית מדידה עדכנית.

16.2 בתכנית הבינוי מסומנים מיתחמי בינוי. המיתחמים הינם חלק מן התכנית בשלימותה ולא מסמך מנחה כהגדרת התכנית.

16.3 כל מתחם הוא יחידה לצורך התכנון בנושאים כמו עיצוב ארכיטקטוני, חומרי גמר ופיתוח, תשתיות וכו'. תותר העברת יח"ד בין המגרשים של מתחם תכנון ובתנאי שסך יח"ד ושטח רצפות במתחם תכנון ישאר ללא שינוי, ובתנאי שיעמדו ביתר הוראות תכנית זו.

16.4 פעילות הבניה בשטח התכנית תעשינה בד בבד עם פעילות פיתוח התשתיות הכרוכות בבניה.

16.5 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הביוב של אלעד.

17.1 17. תכנית פיתוח כל תכנית פיתוח תוכן בק.ג.מ. 1:250 למגרש, לאתר בשלמותו או למתחמים, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית ותכלול:

- 17.1.1 חלוקה למגרשים.
- 17.1.2 העמדת המבנים משולבת בתכנית נוף ותשתית.
- 17.1.3 פירוט גבהי המבנים ומספר יח"ד בכל מבנה לרבות חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
- 17.1.4 פירוט קווי הבנין ומרווחים בין הבנינים.
- 17.1.5 מפלסי הכניסה לבנינים.
- 17.1.6 דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות כולל גבהם.
- 17.1.7 גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים.
- 17.1.8 פירוט חומרי גמר הפיתוח.
- 17.1.9 חזיתות עקרוניות.

- 17.1.10 פירוט חומרי גמר המבנים, גגות ופרטים עיצוביים אחרים.
- 17.1.11 מערכות תשתית: מיס, ביוב ניקוז, השמל, תאורה, תקשורת טלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית.
- 17.1.12 איתור שירותי השכונה כמו אשפה, חלוקת דאר וכו'.
- 17.1.13 גינון - כולל שטחים צבורים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות.
- 17.1.14 פירוט התפלגות דירות בין הקומות באזורי מגורים ב' ו-ג' באופן שניתן לקבוע דירות גן כולל הצמדת גינות ודירות גג.
- 17.1.15 פתרונות חניה.
- 17.1.16 התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שרותי וכן כל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס הועדה.

תכנית תנועה וחניה תוקן בק.ג.מ. 1:500 ותלויה כל תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 17 לתכנית זאת.

18. נספח תנועה וחניה לתכנית בניוי ופיתוח

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.

19.1 לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ביוב בק.ג.מ. 1:500 המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנה/ים עד חיבורם למערכת העירונית. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול, וסילוק בהתאם לדניס ולתקנים הנדרשים להבטחת איה"ס. הנ"ל תותאם לתכנית האב לביוב של אלעד ותאושר ע"פ חוק הביוב.

19. נספח ביוב ניקוז מיס לתכנית בניוי ופיתוח

19.2 ניקוז:-

לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ניקוז בק.ג.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. כל הנקזים יהיו תת קרקעיים. התכנית תותאם לתכנית הניקוז של אלעד המאושרת ע"י רשות הניקוז.

19.3 מיס:-

לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית מיס בק"מ 1:500 אשר תותאם לתכנית האב למיס לישוב.

20.1 אזור מגורים ב'

20. הוראות בניה

20.1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. התכליות המתרות הן למגורים בלבד.

20.1.2 יחידות דיור:

20.1.2.1 מספר יח"ד ומספר הקומות במגרש יהיה כמפורט בלוח הקצאת המגרשים, וטבלת זכויות הבניה.

20.1.3 בסמכות מהנדס הועדה המקומית להתיר בנית קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין, בהתאם לשיפוע הקרקע במגרש וזאת בתנאי-שטח הדירות הנוספות. יהיה כמפורט בלוח האזורים ושסה"כ יח"ד במגרש יהיה כמפורט בלוח הקצאת המגרשים.

20.1.4 חניה:
לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש.

20.1.5 מרתף:

20.1.5.1 השימושים המותרים במרתף יהיו לחדרי הסקה, לחדרי מכונות, מקלט וחניה.

20.1.5.2 שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של קומת הכניסה לבנין.

20.1.5.3 גובה המרתף לא יעלה של 2.20 מ'.

20.1.5.4 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלול במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים לשימושים הנלווים המותרים באזור, כמפורט בטבלת הזכויות.

21.1 סוכה:

.21

כתרון לסוכה ינתן בתכנית בינוי 1:500, השטח לבנית סוכה יחושב ע"פ תקנות חישובי שטחים 1992, לכל יח"ד 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.

21.2.2 יחידות דיור:

21.2.2.1 מספר יח"ד ומספר הקומות במגרש יהיה כמפורט בלוח הקצאת המגרשים.

21.2.3 בסמכות מהנדס הועדה המקומית להתיר בנית קומות מתחת למפלס הכניסה בהתאם לשיפוע הקרקע במגרש וזאת בתנאי ששטח הדירות הנוספות יהיה כמפורט בסעיף 26 ושטה"כ יח"ד במגרש יהיה כמפורט בלוח הקצאת המגרשים.

21.2.4 חניה:

לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתהומי המגרש. אפשר שהחניה תהיה מקורה אך זאת רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין. שטח החניה המקורה יבוא כתוספת למנין שטחי השירות כאשר כל מקום חניה יחושב עד 30 מ"ר.

21.2.5 מרתף:

21.2.5.1 השימושים המותרים במרתף יהיו לחדרי הסקה, לחדרי מכונות, מקלט וחניה.

21.2.5.2 שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של קומת הכניסה לבנין.

21.2.5.3 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

21.2.5.4 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלל במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים לשימושים הנלווים המותרים באזור, כמפורט בטבלת הזכויות.

21.2.6 סוכה:

פתרון לסוכה ינתן בתכנית בינוי ופיתוח 1:500 שטח הגזוטרטא לסוכה יחושבו ע"פ תקנות לחישובי שטחים 1992.

21.3 אזור מגורים מיוחד, ומיוחד עם חזית מסחרית:

21.3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע (כתום מיתחם חום) הוא אזור מגורים מיוחד. התכליות המותרות הן למגורים. השטח הצבוע בתשריט בכתום מיתחם חום עם פס סגול הוא איזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

21.3.2 יחידות דיור:

21.3.2.1 מספר יח"ד ומספר הקומות במגרש יהיה כמפורט בלוח הקצאת המגרשים.

21.3.2.2 לא תותר בנית יח"ד בקומת הכניסה בבנינים בהם משולבת חזית מסחרית.

21.2.3.3 תוכנית הפיתוח למגרש מס' 1001 הכולל חזית מסחרית תכלול גם פתרונות חניה לרכב פרטי למסחר. זאת בנוסף לחניה המיועדת למגורים במגרש זה, תוך הפרדה בין החניה למגורים והחניה למסחר; תוכנית הפיתוח תכלול פתרון לפריקה וטעינה לשטח המסחרי.

21.3.3.4 התכליות המותרות במגורים מיוחד עם חזית מסחרית 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.

21.3.3.5 בחזית המסחרית תהיה נסיגה של קומת הקרקע לצורך מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ- 3.0 ותרשם בו זכות הנאה לציבור.

21.3.3.6 רחב חזית מינימלית לחנות לא יקטן מ- 4.0 מ' וגובהה לא יעלה על 4.5 מ'. גובה הקומה המסחרית יהיה ללא קומת יציע.

21.3.3.7 עומק מינימלי לחנות 7.5 מ' אך לא גדול מ- 12 מ'.

21.3.3.8 אורך החזית המסחרית לשימושים הנ"ל יהיה כ- 20-40 מ'. מיקומה הסופי ושילובה בבנין המגורים יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח בק.ג.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית.

21.3.3.9 תותר בניית 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 ושטח פריקה וטעינה.

21.3.3.10 פתרון פריקה וטעינה לחנויות, מיקום מחסנים ושרותים לחנויות יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח בק.ג.מ. 1:500 באישור ועדה מקומית.

21.3.4 גובה הבנין המירבי יהיה 40 מ' מעל פני קרקע מתוכננת.
תוספת בגובה הבנינים מעל 40 מ' יהיה באישור מינהל התעופה האזרחית.

21.3.5 חניה:

לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש. אפשר שהחניה תהיה מקורה אך זאת רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין. שטח החניה המקורה יובא בחוספת למנין שטחי השירות כאשר כל מקום חניה מקורה יחושב עד 30 מ"ר שטח שירות שיתווסף לרשום בטבלת הזכויות.

21.3.6 מרתף:

21.3.6.1 השימושים המותרים במרתף יהיו לחדרי הסקה, לחדרי מכונות, מקלט וחניה.

21.3.6.2 שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של קומת הכניסה לבנין. למעט שטח החניון אשר מותר שיגיע עד גבולות המגרש.

21.3.6.3 גובה המרתף לא יעלה של 2.20 מ'.

21.3.6.4 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלל במנין שטחי הרצפה המירביים לשימושים הנלווים המותרים באזור.

21.3.7 גזוזטרא:

פתרון לסוכה יתן בתכנית בינוי ופיתוח 1:500, השטח לבנית הגזוזטרא לסוכה יחושב ע"פ תקנות חישובי שטחים 1992. לכל יח"ד אחת תותר מרפסת סוכה אחת.

21.4 אזור לבניני ציבור:

21.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום 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 (כולל חניונים תת קרקעיים לחניה ציבורית).
- 21.4.2.8 בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.
- 21.4.3 מרתף:
- 21.4.3.1 השימוש במרתף יהיה למחסנים, חדרי מכוניות והסקה ומקלט. המרתף לא יחרוג מקווי הבנין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- 21.4.3.2 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- 21.4.3.3 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלול במנים סה"כ שטחי הרצפה המירביים לשימושים הנלווים המותרים באזור.
- 21.4.3.4 הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.
- 21.4.3.5 תנועה וחניה - החניה בבניני הציבור תהיה בתחום המגרש ותשמש גם את כלל התושבים. פתרון החניה יאפשר הורדת והעלאת נוסעים בתוך המגרש.
- 21.4.3.6 ניתן להוסיף ולשנות שימושים במגרשים, לשימושים אחרים של בניני ציבור באישור הוועדה המקומית ובהתאם לפרוגרמה לצרכי הציבור של הישוב.

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.
- 21.5.3 שטחי החנייה כולל פריקה וטעינה יהיו בתחומי המגרש, ע"פ תכנית פיתוח ובינוי, ובהתאם לתקנות החניה.

21.5.4 מרתף:

21.5.4.1 השימוש במרתף יהיה למחסן לחנויות, חדרי מכונות והסקה, מקלטים וחניה.

21.5.4.2 המרתף לא יחרוג מקווי הבנין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבנין, באזור הכניסה.

21.5.4.3 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

21.5.4.4 הגישה לשטח המרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות ולא תותר גישה חיצונית למרתף אלא למטרות פריקה וטעינה.

21.5.4.5 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלל במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים לשימושים הנילוויים המותרים באזור.

21.5.4.6 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.

21.5.4.7 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.

21.6 שטח ציבורי פתוח.

21.6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יהווה שטח ציבורי פתוח.

21.6.2 התכליות המותרות, הן מעבר להולכי רגל, גינון ונטיעות, מתקני ספורט ונופש פעיל, ככרות ומעברים מרוצפים, מתקנים הנדסיים, מעברים ותשתיות ונקזים.

21.6.3 העבודות בשטח הציבורי הפתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בק.נ.מ. 1:500 באישור הוועדה המקומית.

21.6.4 הגישה לכל שטחי הש.צ.פ. בתחום התוכנית תוסדר בתכנית הפיתוח באישור הוועדה המקומית ותאפשר מעבר בטוח להולכי רגל. תכניות הפיתוח יכללו הסדרת מעבר בטוח למגרש מס' 3009 אשר יפותח לשימוש אינטנסיבי לצורכי הציבור באישור הוועדה המקומית.

22. הוראות מיוחדות

22.1.1 גובה 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. המרווח בין הקירות לא יהיה קטן מ- 0.6 מ'.
- 22.1.3 הגדרות בחזית המגרשים תהיינה מאבן יגובהן לא יעלה על 60 ס"מ, תותר עליהן תופסת מעץ ו/או מתכת עד לגובה כולל של 1.80 מ'.
- לא תותר גדר רשת בחזית המגרשים. גובה הגדר ימדד ממפלס הקרקע המדוד במזרחה במרכז הזית המגרש.
- 22.1.4 באזור מגורים ב' ו- ג' לא תוקם גדר בין שני מגרשים בחוצה 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 יפתחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית הכנסת ישתלב בפיתוח השצ"פ.
- 22.1.7 במגרשים פינתיים יש לשמור על משולש ראייה בצומת ולקבל את אישור יועץ התהבורה לקביעת הגדרות והקירות התומכים במגרשים אלו.
- 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 בעיצוב 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 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, מחוץ לקווי הבנין וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

- 22.7 תשתיות:
כל התשתיות יהיו תת קרקעיות:- השמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז.
- 22.8 השמל:
- 22.8.1 • בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תהנות טרנפורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים למבני צבור או להילופין ובהתאם לצורך בתוך בניני המגורים בתאום עם חברת השמל ועפ"י תכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:500.
- 22.8.2 אין לחפור מעל ובקרת קווי החשמל בתת 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 ועדה מקומית ובתאום עם חברת החשמל.
23. מספר בתים על מגרש: תותר הקמת יותר משני בנינים על מגרש אחד ובלבד שהמרחק ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי, או שיבנה אלמנט מקשר ביניהם.
24. בטיחות טיסה התכנית נמצאת בתחום האווירי של נתב"ג.
- 24.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או מתקן שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
- 24.2 היתר למבנה בגובה 8 קומות ויותר מעל פני הקרקע הטבעיים יותנה בקבלת אישור מינהל התעופה האזרחית.
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.
- 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: ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב. 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 ימצאו 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 בטרון לסילוק פסולת לאתר אזורי המוסדר כדין.

25.2.3.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

25.2.3.3 באזור מסחרי 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 ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.

25.2.5 איכות אויר:

תידרש התקנת אמצעים חכונניים 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 במוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

25.4 שטחי אימונים של צ.ה.ל.:

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 147000, וישתלו לפחות ארבע שורות עצים בוגרים. העצים ישתלו ע"י קודם לאיכלוס. תיערך בדיקה אקוסטית לנושאי רעש, בהתאם להנחיות המשרד לאיח"ס ובתיאום עם צ.ה.ל. כתנאי למתן תוקף יערך דיון בנושא חוות הדעת של המשרד לאיח"ס, לגבי המרחק של שטחי האש הפעילים מהמגרשים, לצורך הכנת המטרדים והביעת התייחסות לתכנית בצד המזרחי. לאחר קבלת הדו"ח והדיון בו, אם יהיה צורך בעיכוב מתן היתרים לנושא שטח האש, הם יעוגנו בתכנית זו.

25.5 מעברים להולכי רגל:
 תישמר הזכות לרשות המקומית לקבוע ולבצע מעבר
 להולכי רגל בכל מיפלאס בכביש מס' 3, תכנית פיתוח
 מעברי הולכי הרגל יתיחסו לתכנית הפיתוח של השכונה.

שטח עתיקות:

בשטח התכנית משתרעים שרידים קדומים המשויכים לאתר
 "מזור".
 כל עבודה בתחום השטח המוגדר לעתיקות, תתואם ותבוצע
 בפיקוח רשות העתיקות.

תכסית פנויה	קוי בנין			תכסית בניה מירבית	שטחי בניה מירבי		מספר יח"ד	מספר קומות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	סימון בתשריט	יי עור																		
	אחורי	צדדי	קדמי		שטח שירות	שטח עיקרי																								
תישמר	5	3		45 %	360	1,548	18	ק+2	2,888	1014	ת כ ל ת ר י ס ב'																			
	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,875	1015																				
תכסית	5	3			360	1,548	18	ק+2	2,624	1016			ת כ ל ת ר י ס ב'																	
	5	3			120	518	6	ק+2	1,081	1017																				
פנויה	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,701	1018					ת כ ל ת ר י ס ב'															
	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,508	1019																				
במגרשים	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,585	1020							ת כ ל ת ר י ס ב'													
	5	3			480	2,064	24	ק+2	3,152	1022																				
של	5	3			360	1,548	18	ק+2	2,386	1023									ת כ ל ת ר י ס ב'											
	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,811	1024																				
25%	5	3			480	2,064	24	ק+2	2,615	1027											ת כ ל ת ר י ס ב'									
	5	3			480	2,064	24	ק+2	2,641	1028																				
לפחות	5	3			240	1,032	12	ק+2	2,414	1035													ת כ ל ת ר י ס ב'							
	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,658	1036																				
	5	3			360	1,548	18	ק+2	3,212	1037															ת כ ל ת ר י ס ב'					
	5	3			360	1,548	18	ק+2	2,525	1038																				
	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,538	1039																	ת כ ל ת ר י ס ב'			
	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,865	1049																				
	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,846	1050																			ת כ ל ת ר י ס ב'	
	5	3			240	1,032	12	ק+2	1,598	1051																				
	5	3		240	1,032	12	ק+2	1,467	1052	ת כ ל ת ר י ס ב'																				
	5	3		240	1,032	12	ק+2	1,737	1053																					
	5	3		240	1,032	12	ק+2	1,727	1054			ת כ ל ת ר י ס ב'																		
	5	3		300	1,290	15	ק+2	2,304	1055																					
	5	3		300	1,290	15	ק+2	2,178	1056					ת כ ל ת ר י ס ב'																
	5	3		300	1,290	15	ק+2	2,000	1057																					
	5	3		300	1,290	15	ק+2	2,209	1058							ת כ ל ת ר י ס ב'														
				300	1,290	15	ק+2																							
					8040	34,572	396		56,137										סה"כ											

הערות לטבלה:

- (1) שטח ממוצע ברוטו ליח"ד של כל יח"ד באזור מגורים ב' ו-ג' יהיה 106 מ"ר. תותר העברת שטח משטח עיקרי לשטח שרות עד 7% מהשטח העיקרי.
- (2) תותר העברת שטח בניה בין השטח ש"מעל הכניסה" לבין השטח ש"מתחת לכניסה" בשיעור של עד 15% במגרשים שבהם שיפוע הטופוגרפיה מעל 10%.
- (3) שטח שרות בקומת כניסה ישמש לחדרי מדרגות, מעליות, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מחסנים וחניה מקורה - שטחים אלה אינם כלולים בשטח ממוצע ברוטו ליח"ד. מחסן יחושב לפי 6 מ"ר כפול מספר יח"ד וחניה מקורה לפי 30 מ"ר כפול מספר היח"ד.
- (4) ניתן למקם את שטחי השירות בקומת המרתף.
- (5) תותר בניה מרתף בגבולות תכסית מותרת.

תכנית פנויה	קוי בנין			תכנית בניה מירבית	שטחי בניה מירבי		מספר יח"ד	מספר קומות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	סימון בתשריט	ייעוד
	אחור	צדדי	קדמי		שטח שירות	שטח עיקרי						
תכנית	5	3;0	כ ו מ ו נ ת ש נ ט	45 %	480	2,064	24	5+ק	2,167	1002	צ ח ו ב	מ ג ו ר י ס ג'
	5	3;0			480	2,064	24	5+ק	2,392	1003		
תישמר	5	3;0			480	2,064	24	5+ק	2,366	1004		
	5	3;0			600	3,780	42	5+ק	3,521	1005		
תכנית	5	3;0			800	3,780	42	5+ק	2,894	1006		
	5	3;0			480	2,064	24	5+ק	1,771	1007		
פנויה	5	3;0			480	2,064	24	5+ק	2,260	1008		
	5	3;0			700	3,010	35	4+ק	3,283	1010		
במגרשים	5	3;0			400	1,720	20	4+ק	2,000	1011		
	5	3;0			400	1,720	20	4+ק	2,753	1012		
של	5	3;0			500	2,150	25	4+ק	2,593	1013		
	5	3;0			500	2,150	25	4+ק	1,914	1025		
25%	5	3;0			200	860	10	4+ק	1,165	1029		
	5	3;0			400	1,720	20	4+ק	1,791	1030		
לפחות	5	3;0			200	860	10	4+ק	1,072	1031		
	5	3;0			200	860	10	4+ק	0,902	1032		
	5	3;0			500	2,150	25	4+ק	2,345	1033		
	5	3;0			500	2,150	25	4+ק	2,168	1040		
	5	3;0			400	1,720	20	4+ק	2,095	1041		
	5	3;0			400	1,720	20	4+ק	2,106	1042		
	5	3;0	700	3,010	35	4+ק	3,543	1043				
	5	3;0	800	3,600	34	4+ק	3,387	1044				
	5	3;0	780	3,354	34	4+ק	3,233	1045				
	5	3;0	400	1,720	20	4+ק	1,810	1046				
	5	3;0	400	1,720	20	4+ק	2,140	1047				
	5	3;0	600	2,580	30	5+ק	2,872	1048				
	5	3;0	12,980	56,654	642		60,543		סה"כ			

תכנית פנויה	קוי בגין			תכנית בניה מירבית	שטחי בניה מירבי		מספר יח"ד	מספר קומות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	סימון בתשריט	ייעוד
	אחורי	צדדי	קדמי		שטח שירות	שטח עיקרי						
	5	3;0			348	2,790	-	קרקע	6,975	1001	*	מגור יים מיוחד
					1,024	5,760	64	7+ק				
תישמר	5	3;0	ע"פ תשריט	45%	1,120	4,816	56	7+ק	4,079	1009	**	מסחר
						2,492	13,366	120		11,054		
תכנית פנויה	5	5;0	ע"פ תשריט	40%	172	861	-	1+ק	861	5001	**	מסחר
במגרשים של 25% לפחות	5	5;0					168	838	-	1+ק		
					340	1,699	-	1+ק	1,699	סה"כ		
במגרשים של 25% לפחות	5	3;0	ע"פ תשריט	40%	3,078	15,392	-	3+ק	15,392	2001	חום מותחם חום כהה	ש.ב.צ
	5	3;0			590	2,951	-	3+ק	2,951	2002		
	5	3;0			710	3,550	-	3+ק	3,550	2003		
	5	3;0			2,240	11,205	-	3+ק	11,205	2004		
	5	3;0			363	1,817	-	3+ק	1,817	2005		
	5	3;0			365	1,824	-	3+ק	1,824	2006		
	5	3;0			2,018	10,088	-	3+ק	10,088	2007		
	5	3;0			9,364	46,827	-		46,827	סה"כ		
					ישמש לגינון, נטיעות מתקנים הנדרשים, מיתקני משחקים וכדומה ע"פ תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 באישור הוועדה המקומית				1,800	3001	ירוק	ש.צ.פ
									3,155	3002		
									3,206	3003		
									5,218	3004		
									5,772	3005		
									1,943	3006		
									417	3007		
									519	3008		
									29,093	3009		
									254	3010		
									225	3011		
									51,602		סה"כ	

* מגרש מס' 1001 כולל בקומת קרקע חזית מסחרית, בשטח עיקרי שלא יעלה על התכנית המירבית המתרת.

** ניתן להוסיף לשטח המסחרי, שטחי שירות נוספים שימשו למעבר מקורה "קולונדה" ע"פ אישור הוועדה המקומית. כמו כן, ניתן להוסיף מרתף עד 40% משטח היחידה המסחרית שיחשב כשטח שירות.

*** ראה הערות - עמ' 16.

טבלת יעודי שטחים - מוצע

סה"כ יח"ד	יח"ד	סה"כ אחוזים	סה"כ שטח (דונם)	אחוז	שטח (ד')	יעד
1169	396	44.27	120.433	19.21	56.137	מגורים ב'
	653			20.70	60.543	מגורים ג'
	120			3.78	11.054	מגורים מיוחד
				0.58	1.599	מסחרי
		55.73	162.944	16.02	46.827	ש.ב.צ.
				17.05	51.602	ש.צ.פ.
				22.06	64.515	דרכים
		100.00	292.347	100.00	292.437	סה"כ כללי

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התיבתנו הינה לצורכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ויש להבין שהתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתחייב, נשואו של החליטהנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכויות משפטיות או חוקיות מוסמכת, לפי כל תקנה ועפ"י כל מומין.

למען הסר ספק מובהק כי אין להניח או יועמה על דינו הסכם בגין השטח הנ"ל בתכנית, על התכנית הזכרה או הודאה בקיום הסכם כלשהו ו/או זכויות של זכותנו לסטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרחש מאתנו על שזו זכויות שלישות בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כלשהו ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך _____ 2001-06-14 ירושלים ישראל

וועדות תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל ע

חתימות:

מתכנן:

מגורני שחן ואדריכלים מהנדסים
טל. 09 7416603 פקס. 09 7489139

משהב"ש:

משרד הבינוי והשיכון
מהדור הפרו כ"ז
מח' החשבוניות
ת"א