

5

02.07.01

1

4-12452

מרחב תכנון מקומי - אלעד

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז ידנלח  
 - 8 - 12 - 2001  
 נתקבל  
 תיק מס':

תכנית שינוי מפורטת מס' אל/195/ב'4  
 שינוי לתכנית שינוי מתאר מקומית מס' גז/במ/4/195.

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. אלס/195/א/ב  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 יייר הוויגה המחוזית

ישוב אלעד

רובע B

יולי 2001

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מפורטת מס' אל/195/ב4  
שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' גז/במ/195/4 (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. 5\_ דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").  
ג. תשריט נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח בינוי)  
ד. תשריט נספח תנועה וחניה ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח תנועה)

3. מקום התכנית :

מחוז : המרכז  
נפה : רמלה  
גושים : גוש 4060 , חלקות (חלק) : 44-51, 58  
מגרש : 101 א'  
ישוב : אלעד

4. גבולות התכנית :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

5. שטח התכנית :

3.415 דונם.

6. תחולת התכנית :

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

7. יוזם התכנית :

מנרב פרוייקטים 88 בע"מ, רח' הבושם 3 אשדוד - טל' 08-8516262

8. בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

9. מתכנן התכנית :

ישראל פייג - אדריכל, רח' ישעיהו 19 ת"א - טל' 03-6049070  
פקס' 03-5442539

10. מטרת התכנית :

- א. תוספת שטח מסחרי ע"ג קומה מיסחרית קיימת בהיקף של 500 מ"ר שטח עיקרי ו-175 מ"ר שטח שירות.
- ב. קביעת הנחיות ומיגבלות בניה.
- ג. לאפשר ניווד שטחים בין קומות המיבנה המיסחרי.

11. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו כפופה לתכנית מס' גז/במ/4/195, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

12. תכליות מותרות :

- א. באיזור מגורים ג' עם חזית מסחרית יותרו השימושים הבאים :
- חנויות, חנויות מזון, חנויות כל-בו, חנויות לביגוד והנעלה, חנויות לספרים ועיתונים, חנויות לצעצועים, מספרות וסלוני יופי, אופטיקאי, מסעדות, חנויות לתרופות, בתי קפה, אולמי תצוגה, אולמי אירועים, משרדים, סניפי בנקים, וכד'.
- ב. בנין מגורים בהתאם לנספח בינוי.

13. ניווד שטחים :

- א. יותר ניווד שטח עיקרי שאינו עולה על 200 מ"ר מהקומה העליונה לקומת קרקע.
- ב. יותר ניווד שטח שירות שאינו עולה על 200 מ"ר בין קומת קרקע לבין הקומה העליונה.

14. חניה :

החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה. תשמר רצועה ירוקה לאורך גדות החניה. ישתלו עצים לפי מפתח של עץ אחד לשלש חניות בהתאם לנספח הבינוי.

15. תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שטח אשר תאושר בוועדה בוועדה המקומית. שינויים לתכנית הבינוי יאושרו בוועדה המקומית.

16. היטל השבחה :

היטל השבחה יומל ויגבה כחוק.

17. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

18. טבלת איזורים שימושים ומיגבלות בניה - מצב קיים :

עיר, תאור הסיווג בתש"ס	מס' מגרש	גודל מגרש	מספר קומות	מספר יחיד מ"ר	שטח בניה מותר למקע	שטח בניה מירבי מעל הקרקע (2)			
						מחמת לכניסה (3)	מחמת לכניסה (3)	מחמת לכניסה (3)	מחמת לכניסה (3)
מגורים ג' במתחם	101 א	3415	4 ק' כולל קרקע קומה מסתרת	מספר יחיד מ"ר	מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות
						מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי
מגורים ג' במתחם	101 א	3415	4 ק' כולל קרקע קומה מסתרת	מספר יחיד מ"ר	מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים ג' במתחם	101 א	3415	4 ק' כולל קרקע קומה מסתרת	מספר יחיד מ"ר	מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים ג' במתחם	101 א	3415	4 ק' כולל קרקע קומה מסתרת	מספר יחיד מ"ר	מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות

19. טבלת איזורים שימושים ומיגבלות בניה - מצב מוצע :

עיר, תאור הסיווג בתש"ס	מס' מגרש	גודל מגרש	מספר קומות	מספר יחיד מ"ר	שטח בניה מותר למקע	שטח בניה מירבי מעל הקרקע (2)			
						מחמת לכניסה (3)	מחמת לכניסה (3)	מחמת לכניסה (3)	מחמת לכניסה (3)
מגורים ג' במתחם	101 א	3415	4 ק' כולל קרקע קומה מסתרת	מספר יחיד מ"ר	מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות
						מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי
מגורים ג' במתחם	101 א	3415	4 ק' כולל קרקע קומה מסתרת	מספר יחיד מ"ר	מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים ג' במתחם	101 א	3415	4 ק' כולל קרקע קומה מסתרת	מספר יחיד מ"ר	מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים ג' במתחם	101 א	3415	4 ק' כולל קרקע קומה מסתרת	מספר יחיד מ"ר	מחמת לכניסה (3)	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות

הערות :

- (1) שימושים מותרים לשטחי שרות - חדרי מדרגות, מעליות, מעברים, מרחבים מוגנים, מחקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, מחסנים, חניה, ושאר שירותים טכניים באישר העדה המקומית.
- (2) שטח ממוצע ברומט ליחיד של סה"כ יח"ד בכל איזורי המגורים, יהיה 108 מ"ר. הממוצעים החלקיים בטבלה הינם במקור. תותר העגרת שטח משטח עיקרי לשטח שירות עד 7% מהשטח העיקרי.
- (3) תותר העברת שטח בניה בין השטח ש"מעל הכניסה" לבין השטח ש"מתחת לכניסה" בשיעור של עד 15% במגרשים שבהם שיפוע הטופוגרפיה מעל 15%.
- (4) שטח שרות בקומת עמודים יעמש לחדרי מדרגות, מעליות, מעברים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, מחסנים וחניה מקורה - אינו כלול בשטח ממוצע ברומט ליחיד. יחושב לפי 6 מ"ר מחסנו כפול מספר יח"ד ולפי 30 מ"ר חניה מקורה כפול מספר היחיד. שטחי שרות למחסן ולחניות, כמפורט, אפשרי כשטח בניה מחמת לקרקע במקום בקומת עמודים.

20. חתימות :

\_\_\_\_\_ : חתימת בעל הקרקע

מנרב פרויקטים 88 בניה

\_\_\_\_\_ : חתימת הירזם

\_\_\_\_\_ : חתימת הוועדה המקומית

\_\_\_\_\_ :  
ישראל פייג - אורג  
ישעהו 19  
70 49070

חתימת המתכנן