

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
מחוז המרכז

משרד הפנים
מונהל מחוז מרכז
-7-07-2003
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי אלעד

תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס. : אל / 195 / 15

- שינוי לתכניות מתאר ומפורטות מס. :
- גז/במ/195/1
- גז/במ/195/2
- גז/במ/195/3
- גז/במ/195/4
- גז / 195 / 6
- גז/במ/195

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. אל/195/15
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

יולי 2003

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה
מיום..... 25/7/03..... 7.10.03
תאריך..... 3.8.03
מחכנו המחוזי דורגון דרוקמן

מרחב תכנון מקומי אלעד

תכנית מתאר מקומית ומפורטת: אל / 195 / 15

שינוי לתכניות מתאר ומפורטות מס. : גז/במ/195/1

גז/במ/195/2

גז/במ/195/3

גז/במ/195/4

גז / 6/195

גז/במ/195

1. מחוז: המרכז

2. נפה: פתח-תקוה

3. יישוב: אלעד

4. גושים וחלקות:

		גוש ומספר
26-2	החלקות	5455
24-2	החלקות	5456
38-2	החלקות	5457
16-2	החלקות	5458
16-2	החלקות	5459
30-2	החלקות	5755
26-2	החלקות	5756
16-8 , 6-2	החלקות	5757
50-2	החלקות	5758
23-2	החלקות	5760
28-2	החלקות	5761
3-2	החלקות	5762
44-2	החלקות	5763

5. שטח התכנית: 746 דונם
6. שם התכנית: תוכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס. אל/15/195
7. מסמכי התכנית: התכנית תכלול 7 דפי הוראות בכתב
8. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
9. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד
10. מחבר התכנית: אדריכלית אריאלה יוגב מ.ר. 41252
אדריכלית טלי בודנהיימר מ.ר. 35614
כתובת: רח' מרום 5 רעות 71908 טלפקס: 516-9265-08
11. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל אזורי המגורים במתחמים : A.B.D.E.F.G.H
בתב"ע מס: גז/במ/1/195 2/במ/195 גז/במ/3/195 4/במ/195 גז/במ/6/195
12. מטרות התכנית:
- 12.1. תוספת שטח עיקרי לכל יח"ד.
- 12.2. תוספת שטח שרות לכל יח"ד.
- 12.3. תוספת שטח לחדרי יציאה לגג.
- 12.4. הוראות ומגבלות בניה לתוספות הנ"ל.
13. יחס לתוכניות אחרות:
על תכנית זו יחולו הוראות התכניות :
- גז/במ/1/195
גז/במ/2/195
גז/במ/3/195
גז/במ/4/195
גז/6/195
גז/במ//195

במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות האחרות החלות על שטח התכנית (הנ"ל), יחייבו הוראות תכנית זו.

14. תכליות ושימושים:

14.1. הגדלת שטח:

14.1.1. הגדלת שטח עיקרי:

- א. תותר תוספת בניה עבור מגורים לכל יחידת דיור, בכל סוג המגורים (א,ב,ג)
- ב. גודל התוספת: עד 25 מ"ר לכל היותר לכל יחידת דיור, בגובה הקומה הקיימת.
- ג. מיקום: לא תותר חריגה מעבר לקונטור הבניין בפועל, אלא אם תגובש תכנית כוללת לאגף בניין שלם לקומותיו. בכל מקרה של סגירת מרפסת או בניית אגף, יתחייב ביצוע בו זמני של כל דירות החזית או האגף אלא אם כן במקרים מיוחדים: בדירות קרקע, גן וגג או מרפסות בולטות בקומות הביניים תחליט הועדה המקומית לתכנון ובניה, לאשר ביצוע נפרד של חלק מהדירות. תתכן הגדלת תכנית לאגף שלם, אך בכל מקרה לא תותר חריגה מקו בנין קיים.
- ד. חומרים: חומרי הבניה יהיו כאלה התואמים את המבנה הקיים. הקירות ייבנו מבלוקים או בטון והגימור החיצוני יהיה מאותו סוג ובאותו צבע של הבית הקיים.
- ה. לא תתאפשר סגירת מרפסת אם לא תשאר אופציה למרפסת סוכה.

14.1.2. הגדלת שטח שרות:

- א. תותר תוספת בניה של שטח שרות בכל סוגי המגורים (א,ב,ג) לתכליות הבאות: אחסנה, קירוי חניה, גגונים וכל מטרה המוגדרת כשטח שרות בהתאם לתקנות תכנון ובניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה של שטחי שרות.
- ב. גודל התוספת: ליחידות צמודות קרקע, יחידות גן וגג גודל התוספת יהיה 10% משטח הדירה, אך לא יותר מ-10 מ"ר לכל יח"ד, ובגובה מירבי של 2.5 מ' נטו.
- ביח"ד בקומות הביניים תותר תוספת מירבית של 5 מ"ר ובגובה קומה קיימת.
- ג. מיקום: בהתאם לתכנית אל/מק/10/195 (תכנית כללית למחסנים) במקרה של קו בניין "0" האישור יותנה בהסכמת השכן.
- ביח"ד בקומות הביניים תותר תוספת בתנאי שאינה חורגת מקונטור בניין קיים.
- ד. חומרים: לפי סעיף 14.1.1 ד.
- למחסנים בלבד: ביח"ד צמודות קרקע, ויח"ד גן וגג, ובאישור מיוחד של אדריכל הוועדה יותר שימוש בחומרים קלים ובלבד שלא יראו לחזיתות הרחוב

14.1.3 חדרי יציאה לגג:

- א. תותר תוספת בניה על גג קיים לכל דירה עליונה במגורים ב' וג' (תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת), בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום מקרקעין או בהעדר רישום תותר התוספת רק עפ"י חוזה חכירה או חוזה רכישה עם התחייבות לרישום.
- ב. **גודל התוספת:** שטח של עד 25 מ"ר ברוטו (כולל שטח המדרגות הפנימיות) ובגובה מכסימאלי של 2.5 מ' נטו. לא יותר נייד שטחים מחדר היציאה לגג וכל שטח עיקרי ו/או שרות אחר.
- ג. **מיקום:** תוספת על הגג מחייבת גישה במדרגות פנימיות מתוך הדירה העליונה. לא יינתן היתר לחדר על הגג אלא אם הובטחה גישה לשטח הגג המשותף ולכל המתקנים וחדרי המתקנים המשותפים לכל הבניין. כדי ליצור שטח הניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מהקו הפנימי של מעקות גג הבניין. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה, שיש הצדקה ארכיטקטונית להקלה מנסיגה מקו המעקה החיצוני, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לאחד או שתיים מחזיתות הבניין, לאחר פירסום במתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדרי יציאה לגג במקרים אלה יידרשו התאמת חדר היציאה לגג הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס המועצה.
- ד. **עיצוב:** גג חדר היציאה יהיה גג שטוח. כרכוב הגג לא יעלה על המינימום הנדרש לשיפועים וניקוז.
- ה. **חומרים:** חומרי בניה יהיו כאלה התואמים את המבנה הקיים. הקירות ייבנו מבלוקים או בטון והגימור החיצוני יהיה מאותו סוג ובאותו צבע של הבית הקיים.

14.2. גג:

בטון יצוק.
תבחן אפשרות לגג רעפים בהתאם לאופי הבניין הקיים בלבד,
ובאישור מהנדס הוועדה.

14.3. חלונות:

החלונות יהיו תואמים באופיים לחלונות הבניין הקיים.
בשטחי שרות, גובה סף חלון לא יהיה נמוך מ-1.7 מ'.

14.4. מסתורי כביסה:

לא תותר פגיעה במסתורי כביסה קיימים ללא מתן פתרון חלופי
למסתור כביסה אחר.

14.5. עיצוב חזיתות:

כל תוספת תהייה חייבת אישור מהנדס הוועדה על מנת למנוע
פגיעה בחזיתות ויצירת מפגעים אסתטיים, ובמטרה לשמור על אופיו של
היישוב וצביון נופו.
לא תאושר תוספת בניה הפוגעת בחזית הבניין.

14.6. בטיחות טיסה:

התר בניה למבנה בגובה 8 קומות ויותר מעל פני הקרקע הטבעיים
ייתנה בקבלת אישור מנהל התעופה האזרחית ובתנאי שעומד בהגבלות
הגובה של התב"ע הקיימת.

15. תנאים למתן התר:

- א. הבקשה להתר תוגש לוועדה המקומית אלעד כחוק ע"י הדייר.
- ב. ההתר ינתן רק לאחר שנה לפחות מיום איכלוס היח"ד (טופס 4).
- ג. הבקשה להיתר תוגש בצורה אחידה על כל חזית הבניין.
- ד. שלבי הביצוע יתואמו עם הוועדה המקומית.

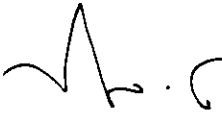
16. הטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.


חתימות :

יוזם התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לעד

עורך התכנית :


טלי בודנהיימר
אדריכלית
מ.ר. 35614


אריאלה יוגב
אדריכלית
רשיון מס' 41252

בעל הקרקע :