

מרחב תכנון מקומי - אלעד

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 7-08-2003
 נתקבל
 תיק מס':

תוכנית שינוי מתאר מקומית אל / 195 / 4 ד'
 שינוי לתכנית מתאר מס' גז/ במ/ 4/195

ישוב אלעד - רובע B
 אגוסט 2001

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 195/מ/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.7.03 (8168) לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הועדה המחוזית משנה
 מיום 9.7.2003
 תאריך 31.8.03
 מתכנן אדריכל דורון דרוקמן
 מתכנן מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - אלעד

תוכנית שינוי מתאר מקומית אל / 195 / 4 ד'
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' גז/ במ / 195 / 4

1. מיקום התכנית:

מחוז - המרכז
נפה - רמלה
ישוב - אלעד

2. גושים וחלקות -

גושים	חלקות	חלקי חלקות
5756	60,59,13	2

3. שטח התכנית - 12.31 דונם.

4. שם התכנית - תכנית שינוי מתאר מקומית מס' אל / 195 / 4 ד', המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' גז/ במ / 195 / 4.
5. בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

6. יוזמי התכנית - מוריס אגבבה חברה לבנין בע"מ טל : 03-6955470
רח' דרך השלום 7 ת"א פקס : 03-6955737

7. מחבר התכנית - עידן איילים בע"מ
אדר' קירשנר יהודה
מס' רשיון 07253

רח' קהילת סלוניקי 9 תל-אביב טל' - 03-6446160 פקס - 03-6446162

8. התכנית שמה ותכולתה - תכנית זו תקרא תוכנית שינוי מתאר מקומית אל / 195 / 4 ד' המהווה שינוי לתכנית גז/ במ / 195 / 4 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

9. מסמכי התכנית -
1. תקנון והוראות בניה, 6 עמודים.
2. תשריט מצב מאושר ומוצע ק.מ. 500 : 1 - כולל בינוי.
3. נספח תנועה וחנייה קנ"מ 1:250.
4. נספח פיתוח וגינון קנ"מ 1:250.

- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכניות.

10. גבולות התכנית – גבולות התכנית ותכולתה של תוכנית זו, תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית.

11. מטרות התכנית -
- א. הגדלת מספר יחידות הדיור שה"כ תוספת 15 יח"ד.
 - ב. שינוי חזית מסחרית + מגורים ל-2 קומות מסחר ו-2 קומות משרדים.
 - ג. הגדלת תכסית בנייה מרבית בשטח המסחרי.
 - ד. שינוי בקו הבניין המסחרי.
 - ה. תוספת שטחי בניה.

12. יחס לתכניות אחרות – על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית גז/במ/195/4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תכרענה הוראות תכנית זו.

13. חניה- תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי המעודכן בזמן הוצאת היתרי הבניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
במגרש 2044 תותר חנייה למגורים, מסחר ומשרדים.

14. היטל השבחה – היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

15. הוראות ותנאים למתן היתר בנייה – כמופיע בת.ב.ע מס' - גז/במ/195/4, סעיף מספר 17.

16. תנאי לרישום עסקים: אשור היח' הסביבתיות לשימושים אשר יצמצמו המפגעים למגורים.

17. הוראות בנייה – כמופיע בת.ב.ע תוכניות שינוי מתאר מס' גז/במ/195/4, סעיף מס' 21.

18. עתיקות – א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
ב. במידה וייזרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבוננו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראת חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.

היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית או תוספות של יחידות דיור.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

19. תשתיות - כל התשתיות יהיו תת קרקעיות: חשמל, תקשורת, כבלים, מים ביוב ניקוח וגז.

20. בטיחות טיסה

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


20.2 - על תכנית זו חלות הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה בהתאם לתכניות ת/מ/א 1-4 ו ת/מ/א 2-4 ו ת/מ/א/2/4 א' ובהתאם להוראות תכנית המתאר גז/במ/195

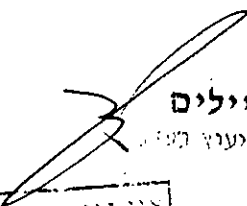
21. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

אזור שטח סל' לגיטון	קנין נטון	מס' רח"ד סל'	מס' קומה	סל' שטח עיקרי		שטח בניה מורכב						מס' ומשרדים	מגורים ג'	מגורים ג'	מס' הישר			
				מס' קומה	מס' קומה	מתחם לבנייה		מתחם לבנייה		מס' קומה	מס' קומה					מס' קומה	מס' קומה	
						שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות									
30%	5	0,3	5	14	3920	1472	700	160	2520	840	150	64	550	408	126	2121	.	.
30%	5	0,3	12	2530	1200	350	192	1980	1008	200	.	.	.	128	45%	מגורים	.	צונב בהיר
360	5	0,3 (9)	14	.	524	126	600	600	360	.	.	.	144	60%	מגורים	.	.	אסור

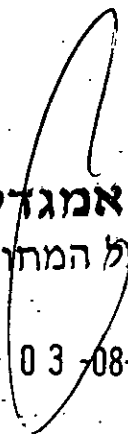
(1) שיטת מותרים לשטח שירות - חדר מדרגות, מעליות, מקלטים מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, מחסנים ותצויה.
 (2) שטח ממוצע ברובו לח"ד של סה"כ ח"ד בכל אזור המגורים, היה 118 מ"ר. הממוצעים החלקיים בבנייה היום במקור. חותך העברת שטח משטח עיקרי לשטח שירות עד 7% מהשטח העיקרי.
 (3) חותך העברת שטח בניה בין השטח ש"מטח הבנייה" לבין השטח ש"מתחם לבנייה" כשיעור של עד 15% במגורים שבהם שיפוט הסופוגרפיה מעל 15%.
 (4) שטח שירות בקומה עמידים ישמש לחדרי מדרגות, מעליות, מעברים מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, מחסנים ותצויה מקורה - אינו כלול בשטח ממוצע ברובו לח"ד יחשב לפי 6 מ"ר מתוך כפול מספר ח"ד ולפי 30 מ"ר תצויה מקורה כפול מספר ח"ד. שטח שירות למחסן ולתצויה, כמפורט, אפשרי בשטח בניה מתחם לקרקע במקום בקומה עמידים.
 (5) שטח עיקרי בקומה ג' כולל בשטח עיקרי ממוצע לדירה.
 (6) שיטת מותרים לשטח עיקרי - מחסנים עד 30% משטח הבניה המורכב המתח.
 (7) 30% מהמגורים היו פנימים לצורך גיבון באזור המגורים.
 (8) חותך קומה ג' חלקיה לעורך גיבון הבנין, אירוח מס' ומתקנים סבניים, וכן משרד כשטח שלא יעלה על 90 מ"ר. אשר יחשב במסגרת חיסוב העשה המורכב המצוי.
 קומה ג' תצויה בנסיה של 1.20 מ' לפחות, מלבד באזור גיבון המדרגות והמעליות.
 קנין 0 אסור לגיטון שכלים חודשי גישה.

באנו על החתום:


יוזם התכנית  ~~משרד המבחן~~


עידן-איילים

מזגים תכנון ויישום מנהל עורך התכנית


דוד אמגדי
אדריכל המתחז
03-08-2003

בעל הקרקע

וועדה מקומית