

4-13424

מבוא לתקנון

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 14-08-2003
נתקבל
 תיק מס'

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז במלח
 פרויקט מגורים - 222 יח"ד
 12-01-2003
נתקבל
 הוק מס'

אלעד - מתחם D

(דף הסבר)

י"ח יח"ד במתחם הנ"ל , באמצעות עו"ד מאיר שפירא , מבקשים תוספת
 יות בניה עבור הרחבות יחידות הדיור בעתיד.

זגרת הפרויקט נבנים 222 יח"ד ב-17 מבני מגורים, (190 יח"ד במקור +
 זפת % 16.84 יח"ד = יח"ד 222 יח"ד, בהתאם לאישור הועדה המקומית).

זפת זכויות בניה המבוקשת, תבטיח אפשרות להרחבות יח"ד בפרויקט בצורה
 יקרת, עבור משפחות צעירות אשר עם הזמן יזדקקו ליח"ד גדולות יותר.

זית זו, תבטיח הרחבות מבוקרות תוך שמירה על הדגשים של עיצוב כולל,
 זרה של פיתוח מגרשים ואזורים ציבוריים.

מרחב תכנון מקומי אלעד

תכנית מפורטת מס' אל/195/6

שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/195/6

המקום : מחוז : המרכז

נפה : רמלה

מקום : אלעד

רובע : D

גוש : 5757 : חלקה : 29 חלקי
גוש : 5758 : חלקות : 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 - בשלמות
חלקי - 69, 76, 77, 81

שטח התכנית : 30.441 דונם.

היוזם ומגיש התכנית : בעלי הדירות בפרויקט, באמצעות עו"ד מאיר שפירא
ת.ד. 8292 - אשדוד - טל: 08-8658252/6
פקס: 08-8658250

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית : מ. בן-ציון - אדריכלים בע"מ.
אדר' מיכאל בן-ציון - מס' רישוי : 38253
רח' לסקוב 56 - ר. פולג - נתניה - 42651
טל: 09-8358046 פקס: 09-8853629

תאריך : 15.12.02

נבדק וניתן להפקיד / אש
החלטת הועדה המחוזית / משנה
מיום 2.12.02 4/6/03
תאריך 21.12.02
מתכנן המחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' אל/195/6
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 4.6.03
יו"ר הועדה המחוזית

- 1 . שם התכנית : תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' אל/195/6 שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/195/6.
- 2 . מסמכי התכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) , תשריט בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח בינוי מנחה (להלן נספח בינוי) .
- 3 . יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכניות מאושרות מס' גז/במ/195/1 , גז/במ/195/1א' , גז/במ/195/1ב' , אל/מק/195/1ג' נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו .
- 4 . גבולות התכנית : מסומן בתשריט ומתואר במקרא בקו כחול .
- 5 . מטרת התכנית : א - הגדלת שטחי בניה המירביים המותרים ללא תוספת יח"ד .
ב - הקטנת קו בנין למרפסות .
ג - תוספת חדרי גג בשטח 25 מ"ר עבור כל יח"ד .
- 6 . הוראות בניה : תוספת יח"ד מעבר ל-222 יח"ד (שאושרו ע"י הועדה המקומית במסגרת הקלה בתוספת יח"ד ושנוצלה בפועל) מהווה סטייה ניכרת מהתכנית .
תותר בליטת מרפסות מעבר לקו בנין מקורי עד 1.70 מ' .
לא תותר העברת יח"ד בין מגרשים .
- 7 . שטח צבורי פתוח : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח צבורי פתוח .
- 7.1 . התכליות המותרות הן מעבר להולכי רגל, גינון ונטיעות, מתקני ספורט ונופש פעיל, ככרות ומעברים מרוצפים, מתקנים הנדסיים, מעברים לתשתיות ונקזים .
- 7.2 . עבודות בשטח צבורי פתוח יהיו ע"פ תכנית פיתוח ונספחיה בקנ"מ: 1:500 באישור ועדה מקומית .

זכויות בניה : מצב קיים - 8

קוי בניו	מספר קומות מירבי	שטחי בניה מירביים לבניה במ"ר				מס' יח"ד	שטח בדונם	מספר חלקה	צבע אזור	אזור	
		סה"כ	שרות		עיקרי						
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע						מתחת לקרקע
רפי תשריט	ק'+3	1908	360		1548	24	2.456	37	כחול בהיר	מגורים ב'	
		2544	480		2064	24	2.781	40			
		2544	480		2064	24	2.433	41			
		2544	480		2064	28	3.483	42			
		2544	480		2064	28	3.473	43			
רפי תשריט	3-7	4028	760		3268	38	3.706	38	צהוב	מגורים ג'	
		4028	760		3268	56	5.711	39			
							0.670	69 חלקי	ירוק	שטח ציבורי פתוח	
							0.419	76 חלקי	חום בהיר	דרך קיימת	
							2.345	77 חלקי			
							0.708	81 חלקי			
							2.256	29 חלקי			
		20140	3800		16340	* 222	30.441	סה"כ שטח התכנית			

* - 32 יח"ד אושרו על ידי ועדה מקומית כהקלה נוספת בנוסף ל-190 יח"ד המאושרות

מצב מוצע

קוי בניו	מספר קומות מירבי	שטחי בניה מירביים לבניה במ"ר				מס' יח"ד	שטח בדונם	מספר חלקה	צבע אזור	אזור	
		סה"כ	שרות		עיקרי						
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע						מתחת לקרקע
רפי תשריט	ק'+3	3045	360		2685	24	2.456	37	כחול בהיר	מגורים ב'	
		3165	480		2685	24	2.781	40			
		3165	480		2685	24	2.433	41			
		3165	480		2685	28	3.483	42			
		3613	480		3133	28	3.473	43			
רפי תשריט	3-7	5012	760		4252	38	3.706	38	צהוב	מגורים ג'	
		7475	760		6715	56	5.711	39			
							0.670	69 חלקי	ירוק	שטח ציבורי פתוח	
							0.419	76 חלקי	חום בהיר	דרך קיימת	
							2.345	77 חלקי			
							0.708	81 חלקי			
							2.256	29 חלקי			
		28640	3800		24840	* 222	30.441	סה"כ שטח התכנית			

* - 32 יח"ד אושרו על ידי ועדה מקומית כהקלה נוספת בנוסף ל-190 יח"ד המאושרות

