

4-13425

מבוא לתקנון

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

אלעד - מתחם D

פרויקט מגורים - 222 יח"ד

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 12-01-2003
נתקבל
 תיק מס':

(דף הסבר)

בעלי יח"ד במתחם הנ"ל, באמצעות עו"ד מאיר שפירא, מבקשים מהועדה המקומית לתכנון ובניה "אלעד", לאשר תוספת שטחי שרות עבור הקמת מחסנים פרטיים, בקומות מפולשות.

במסגרת הפרויקט נבנים 222 יח"ד ב-17 מבני מגורים, כאשר בתכנון המקורי לא ניתן פתרון לצורך לשטחי איחסון של דיירים.

בקשה זו מבוססת על בדיקה אדריכלית בתכנון המאושר לבניה, תוך הקפדה לשילוב נכון ללא פגיע בשטחים משותפים ותכנון הפיתוח הכללי.

תוספת שטחי שרות אלה, תאפשר לדיירים להעזר בשטחי איחסון מחוץ לדירתם, ולרווח את עורך חייהם בתוך יח"ד.

נבדק וניתן להסגיר / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה
 מיום 4/6/03
 חאריד 21-8-03
 מתכנן המחוז

מרחב תכנון מקומי אלעד

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

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
69,76,77,81 - חלקי

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

- שם התכנית : תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' אל/195/6
שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/195/6.
- מסמכי התכנית : התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), תשריט בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח בינוי מנחה (להלן נספח בינוי).
- יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכנית מאושרת מס' גז/195/6, על תיקוניה, נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
- גבולות התכנית : מסומן בתשריט ומתואר במקרא בקו כחול.
- מטרת התכנית : תוספת שטחי שרות על קרקעיים עבור מחסנים אשר ישמשו את בעלי הדירות בכל מבנה, לצורכי איחסון בלבד.
- 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 מחתכנית. לא תותר העברת יח"ד בין מגרשים.

זכויות בניה :
מצב קיים - 7

קוי בנין	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
לפי תשריט	ק'+3	1908	360		1548		24	2.456	37	מגורים ב' כחול בהיר	
		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		
לפי תשריט	3-7	4028	760		3268		38	3.706	38	מגורים ג' צהוב	
		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

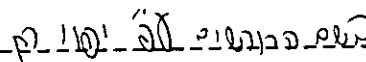
מצב מוצע

קוי בנין	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
לפי תשריט	ק'+3	2083	535		1548		24	2.456	37	מגורים ב' כחול בהיר	
		2599	535		2064		24	2.781	40		
		2599	535		2064		24	2.433	41		
		2688	624		2064		28	3.483	42		
		2688	624		2064		28	3.473	43		
לפי תשריט	3-7	4115	847		3268		38	3.706	38	מגורים ג' צהוב	
		4518	1250		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			
		21290	4950		16340		* 222	30.441	סה"כ שטח התכנית		

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

- 8 . בתחום התכנית משתרעים שרידים קדומים המשוייכים לאתר "מזור מזרח" המוכרז כחוק וחלים עליהם חוק העתיקות - התשל"ח.
- 9 . היטל השבחה ואם יוטל, יגבה כחוק.
- 10 . מחסנים אלו ישמשו את בעלי הדירות בכל מבנה לצורכי איחסון בלבד. מחסנים אלו יוצמדו ליחידות הדיור וישמשו את בעלי הדירות באותו הבנין.
- 11 . שלבי-ביצוע : התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום מתן אישורה.

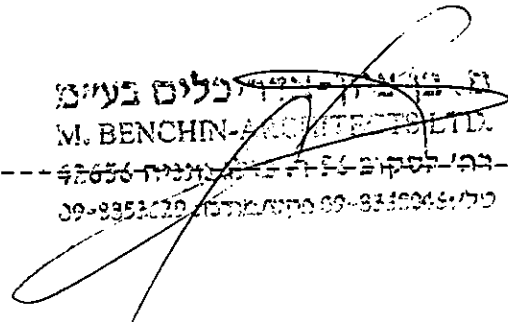
חתימות :

יוזם ומגיש התכנית :  יורם בנגוריון


מס' תכנית 447/03
מס' עירייה 447/03
תאריך 7.7.03

ועדה מקומית :

בעל הקרקע :


מ. בנצ'ין אדריכלים בע"מ
M. BENCHIN-ARCHITECTS LTD.
רח' לסקוב 156 תל אביב-יפו 6105604
טל/פקס 03-5352020-09

עורך התכנית :


דוד אמגדי
אדריכל המתוח
13-08-2003