

4-13714

1



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "אלעד"

תכנית מפורטת מס. אל / מק / 195 / 8 / 1

שינוי לתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות לתכנית מפורטת מס. גז / 195 / 8

שינוי לתכנית מתאר מס' גז / במ / 195

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בהסכמת בעלים.

שוב : אלעד

רובע C

הוראות התכנית

מתכנן : גרבל - נתיב אדריכלים

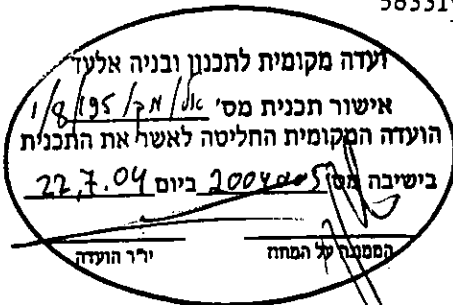
רח' רחל מס. 2 תל-אביב טל. 5220920 - 03, פקס. 5242092 - 03

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היזם : משרד השיכון - מחוז המרכז

רח' חשמונאים מס. 113 ת"א טל. 5633109-03, פקס. 5633198-03

תאריך : 26 יולי 2004



תכנית מפורטת מקומית מס. אל/מק/195/8/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס. גז/195/8

שינוי לתכנית גז/במ/195

1. מחוז : המרכז
נפה : פתח-תקווה
מרחב תכנון מקומי : אלעד
ישוב : אלעד

2. גושים וחלקות :

חלקות	גושים
19	5700

3. שם התכנית : תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מקומית מס. אל/מק/195/8/1 שינוי לתכנית מפורטת מס. גז/195/8 שינוי לתכנית מס. גז/במ/195

4. מסמכי התכנית : 4.1 דפי הוראות.

4.2 התשריט :

התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

4.3 נספח א' : תכנית בינוי

תכנית הבינוי מהווה נספח לתכנית זו וערוכה בקני"מ 1:1250. הנספח מהווה מסמך מנחה המורה על עקרונות התכנית. מקום וצורת הבניינים שבתכנית הבינוי מצביעים על מגמת התכנון בלבד. המקום והצורה הסופית ייקבע לפי תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 באישור הוועדו המקומית ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של תכנית הבינוי בקני"מ 1:1250 ויתר הוראות תכנית זו.

4.4 נספח ב' : תנועה וחניה בקני"מ 1:1250.

5. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו הכחול בתשריט.

6. שטח התכנית : 292.437 דונם.

7. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה, הנמצא בשטח השיפוט של המועצה המקומית אלעד בגוש 5700 בשלמותו.

8. יזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון- מחוז המרכז, רח' חשמונאים 113 ת"א טל. 5633109-03

9. מחבר התכנית : גרבל - נתיב אדריכלים. רח' רחל 2 תל-אביב. טל. 5220920 - 03

10. בעלי הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.

11. מטרות התכנית : תכנית מפורטת על פי סעיף 62א' (א) (תיקון התשנ"ה - תיקון 43)

11.1 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של מגרשי המגורים והמסחר על פי פרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד למעט האמור בפסקה (11.2) ו-(11.3)

11.2 הרחבת דרך מאושרת

- 11.3 הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית גז/195/8 לצרכי ציבור כמפורט להלן : דרכים, גנים, שטחי חניה, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים.
- 11.4 שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
- 11.5 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50%.
- 11.6 תוספת קומה באיזור מגורים ב'.
- 11.7 שינוי בקווי בנין.
- 11.8 הגדלת תכסית קרקע בשב"צ ל-45%.
12. רישום שטחים
ציבוריים ודרכים :
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה, למעט דרכים, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל ומיועדים לצרכי ציבור ומקרקעי ישראל המיועדים לדרך יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית על פי חוק התכנון והבניה.
13. יחס לתכניות קיימות :
13.1 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מפורטת גז/195/8 ותכנית גז/במ/195 במידה ולא שונו בתכנית זו.
13.2 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית אל/195/15, במידה ולא שונו בתכנית זו.
13.3 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית אל/195/25, במידה ולא שונו בתכנית זו.
14. היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
15. חניה :
15.1 מספר מקומות החנייה עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, בתחומי המגרשים. למעט חניות לבנייני ציבור ראה סעיף 20.5.4 בהמשך.
- 15.2 החנייה התקנית לאזורי המגורים השונים תהיה בתחום המגרשים המיועדים למגורים. כני"ל באזורי המסחר והשב"צ.
- 15.3 סה"כ מקומות החניה בתחום התכנית יהיו לפחות 1.5 מקומות חניה לכל יחיד כולל מקומות החניה בתחום השטחים הציבוריים, למעט החניה לאורך הרחובות.
- 15.4 החניה במגרשים כמסומן בתשריט ובנספחים אינה מחייבת ומורה על כיוון כניסה לחניה אל המגרש ועל פתרון אפשרי. סידור החניה במגרש יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1 שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. החניה למסחר במגרש 1001 תהיה מופרדת מהחניה למגורים.
16. הוראות ותנאים להיתר בניה :
לא ינתן היתר בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים, מכל סוג שהוא של יעוד אלא לאחר אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח, לנספח תנועה ולנספח ביוב וניקוז בקני"מ 500:1 על גבי תכנית מדידה עדכנית.
17. תכנית פיתוח :
17.1 כל תכנית פיתוח תוכן בקני"מ 250:1 למגרש, לאתר בשלמותו או למתחמים, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית ותכלול :
17.1.1 חלוקה למגרשים.
17.1.2 העמדת בנינים משולבת בתכנית נוף ותשתית.

- 17.1.3 פירוט גבהי המבנים ומספר יחיד בכל מבנה, חתכי המבנה.
 17.1.4 פירוט קווי בנין ומרווחים בין הבנינים.
 17.1.5 מפלסי הכניסה לבנינים.
 17.1.6 דרכי גישה להולכי רגל, שבילים, ומדרכות כולל גבהם.
 17.1.7 גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים.
 17.1.8 פירוט חומרי גמר הפיתוח.
 17.1.9 חזיתות עקרוניות.
 17.1.10 פירוט חומרי גמר המבנים, גגות, מסתורי כביסה ומזגנים, ופרטים עיצוביים אחרים, בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 17.1.11 מערכות תשתית : מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, טלביזיה, גז, וכל פרט שידרש ע"י הוועדה המקומית.
 17.1.12 איתור שרותי השכונה, כמו אשפה, חלוקת דואר, וכיו.
 17.1.13 גינון – כולל שטחים ציבוריים פתוחים, ונטיעות לאורך המדרכות.
 17.1.14 פירוט התפלגות הדירות בין הקומות באזורי המגורים באופן שניתן לקבוע דירות גן כולל הצמדת גינות ודירות גג.
 17.1.15 פתרונות חניה.
 17.1.16 התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שרות וכן כל פרט שידרש ע"י הוועדה מקומית.

18. נספח תנועה וחניה תכנית תנועה וחניה תוכן בקני"מ 500:1 ותלווה כל תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 17 לתכנית זו.

התכנית תכלול : ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה. מיקום מקומות חניה מוצעים כולל הסדרי תנועה וחניה סימון מידות מעברים ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי. סימון משולשי ראות בצמתים, כניסות ויציאות והתחברות אליהם.

19.1 נספח ביוב ניקוז מים לתכ. בינוי ופיתוח :
 19.1 לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ביוב בקני"מ 500:1 המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית. התכנית תכלול מערכת הולכה, לטיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איה"ס. הני"ל תותאם לתכנית האב לביוב של אלעד ותאושר ע"פ חוק הביוב.

19.2 ניקוז :

19.2.1 יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השהייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.

19.2.2 לצורך זה יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף של 30%-20% משטח המגרש. שטח זה יהיה מגוון ומכוסה ברצף צמחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכ"ו), ושיפועי המגרש יובילו אליו.

19.2.3 השטח המחלחל יהיה נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה שהגדר תופנה לכיוון שטח ציבורי או דרך ובעדיפות אחרונה לכיוון מגרש שכן, למקרה של עוצמות גשם מעל המתוכנן יש לוודא גלישת מים מסודרת לשטחים ציבוריים.

19.2.4 השטח ינוקז באמצעות נקזים מחומר גרנולרי, שכבות מחלחלות ומוצאי ניקוז מפוזרים, המאפשרים מעבר מים בספיקות נמוכות.

19.2.5 השטח המחלחל ימוקם הרחק מהבנין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה.

19.2.6 מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

19.2.7 כאשר הדבר לא ניתן (כגון במגרשים עם חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש או בקרקעות שאינן מחלחלות) יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים, כגון גינות לאורך הרחובות, גינות ציבוריות וכד'.

19.2.8 במקרה של הפנית מי נגר למגרש שכן, יש להבטיח כי ימנע כל נזק אפשרי ע"י מי נגר באמצעות וויסוט כמות המים הזורמים מפתח מסויים או מפתחים סמוכים. יש לפזר את נקודות גלישת מי הנגר ולא לרכזם. מי הנגר יוזרמו למגרש הסמוך בספיקות נמוכות לאחר שהייתם במגרש, יהיו מסוננים מסחף ומבוץ ויש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאיזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם, כך שלא יוכלו לזרום לעבר מבנים, מתקנים או כל מקום בו הם עלולים לגרום נזק כל שהוא.

19.2.9 בדיקת הקרקע במגרש תתייחס לנושא החדרת המים ודוח מהנדס הקרקע יכלול הנחיות ביחס לכושר החלחול של הקרקע ושמירה מפני פגיעה ביסודות המבנה לאור הצורך בהחדרת מי הנגר בתחום המגרש.

19.2.10 בשצ"פים לאורך הדרכים יש להבטיח מיקום שטחים מגוננים לקליטת מי נגר הנמוכים מסביבתם ומהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים.

19.2.11 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז - למערכות ביוב. מערכת תיעול הכבישים תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים מפלס מים מירבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפ"י התכנון.

19.2.12 ביצוע חניות ומדרכות יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים ולא אספלט.

19.2.13 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית לנושא ניקוז.

19.3 מים :

לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית מים בקני"מ 1:500 אשר תותאם לתכנית האב למים לישוב.

20. הוראות בניה : 20.1 איזור מגורים ב'

20.1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. התכליות המותרות הן למגורים בלבד.

20.1.2 יחידות הדיור : מס. יח"ד ומספר הקומות במגרש יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

20.1.3 בסמכות מהנדס הוועדה המקומית להתיר בנית קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין, בהתאם לשיפוע הקרקע במגרש וזאת בתנאי שסה"כ שהשטח למגורים ושסה"כ יח"ד במגרש יהיה כמפורט בטבלת זכויות.

20.1.4 חניה : לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש.

20.1.5 סוכה :

פתרון לסוכה ינתן בתכנית בינוי בקני"מ 1:500, השטח לבנית מרפסת סוכה יחושב ע"פ תקנות חישובי שטחים 1992.

20.2 איזור מגורים ג' :

20.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים ג'. התכליות המותרות הן למגורים בלבד.

20.2.2 יחידות דיור : מס. יח"ד ומס. הקומות במגרש יהיה כמפורט בלוח הקצאות המגרשים.

20.2.3 בסמכות מהנדס הוועדה המקומית להתיר בניית קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין, בהתאם לשיפוע הקרקע במגרש וזאת בתנאי שסה"כ השטח למגורים ושסה"כ יח"ד במגרש יהיה כמפורט בטבלת זכויות.

20.2.4 חניה :

לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש.

20.2.5 מרתף :

20.2.5.1 השימושים המותרים במרתף יהיו לחדרי הסקה, לחדרי מכוונות, מקלט וחניה.

20.2.5.2 שטח המרתף לא יחרוג מהקו של קומת הכניסה לבנין.

20.2.5.3 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה יכלול במנין סה"כ שטחי הרצפה המרביים לשימושים הנלווים המותרים באיזור, כמפורט בטבלת זכויות.

20.2.5.4 גובה חניון מקורה יהיה 2.40 מ' נטו.

20.2.6 סוכה :

פתרון לסוכה ינתן בתכנית בינוי בקני"מ 500:1, השטח לבניית מרפסת סוכה יחושב ע"פ תקנות חישובי שטחים 1992.

20.3 איזור מגורים מיוחד ומיוחד עם חזית מסחרית :

20.3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום הוא איזור מגורים מיוחד- מגרש 1009. התכליות המותרות הן למגורים בלבד.

השטח הצבוע בתשריט בצהוב מותחם בחום עם פס סגול הוא איזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית - מגרש 1001.

20.3.2 יחידות דיור : מס. יח"ד ומס. הקומות במגרש יהיה כמפורט בטבלת זכויות.

20.3.3 תכנית הפיתוח למגרש מס' 1001 הכולל חזית מסחרית תכלול גם פתרונות חניה לרכב פרטי למסחר, וזאת בנוסף לחניה המיועדת למגורים במגרש זה, תוך הפרדה בין החניה למגורים והחניה למסחר. תכנית הפיתוח תכלול פתרון לפריקה וטעינה לשטח המסחרי.

20.3.4 התכליות המותרות במגורים מיוחד עם חזית מסחרית הן למסחר קמעונאי, למשרדים ולשירותים בקומת הקרקע בלבד, ומגורים בקומות העליונות. קומת הקרקע המסחרית תכיל חנויות ומחסני חנויות, חדרי מדרגות, חדרי אשפה, גז, ומחסני עגלות לשימוש דירות המגורים שמעל. גג הקומה המסחרית ישמש כש.פ.פ. לקומות המגורים בשטח הפנוי מדירות ומרפסות. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים לקומה המסחרית על גג

הקומה המסחרית למעט חלונות "סקאי-לייט" לקומה המסחרית.

20.3.5 לא תותר בניית יח"ד בקומת הכניסה בבנינים בהם משולבת חזית מסחרית, אך תותר במידה והבניה למסחר תופרד מהבניה למגורים בשני מבנים נפרדים. ראה סעיף 22 להלן.

20.3.6 בחזית המסחרית תהיה תהיה נסיגה של קומת הקרקע מקו בנין לצורך מעבר להולכי רגל (קולונדה) ברוחב שלא יקטן מ-3.5 מ' וכן לצורך הרחבת השטח הפתוח שבחזית קומת הקרקע המסחרית, ותושם בו ובשטח שבין הקולונדה וקו מגרש זכות הנאה לציבור.

20.3.7 גובה קומה מסחרית יהיה ללא קומת יציע.

20.3.8 גובה הבנין לא יעלה על 40 מ' מעל פני קרקע מתוכננת.

20.3.9 חניה למגורים: לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש, ותהיה מופרדת מהחניה למסחר.

20.3.10 החניה למסחר תחושב לפי תקן חניה. ותהיה נפרדת מהחניה למגורים.

20.3.11 מרתף מגרש מס. 1001:

20.3.11.1 תותר בניית מרתף שיכיל מחסני חנויות בשטח עד 40% משטח היחידה המסחרית, ובתנאי שיש קשר ישיר בינה לבין היחידה המסחרית ובתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור. כן תותר חניה בשטח המרתף ושטח פריקה וטעינה. יותר שילוב של מערכות השרות במרתף. הכל בהתאם לתכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 באישור הוועדה המקומית.

20.3.11.2 תכסית המרתף המסחרי תהיה עד 80% משטח המגרש, ויכול להגיע עד גבול מגרש מכל צדדיו, למעט חזיתות הרחובות בהן יהיה קו בנין 5 מ', למעבר תשתיות.

20.3.11.4 ניתן להעלות חלק משטח החניה המסחרית מהמרתף לקומת קרקע (בהמשך לשטח המסחרי) ובתנאי שגגו ישמש לחניה של קומות המגורים ולש.פ.פ. לקומות המגורים. ובתנאי ששטח החניון והשטח לתכליות המסחריות בקומת הקרקע לא יעלה על 60% משטח המגרש.

20.3.11.5 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה, יחשב כשטח שרות בנוסף לרשום בטבלת זכויות בקומת הקרקע.

20.3.11.6 גובה חניון מקורה יהיה 2.40 מ' נטו.

20.3.12 מרתף מגרש 1009:

כמפורט בסעיף 20.2.5 באיזור מגורים ג'.

20.3.13 מרפסת סוכה:

פתרון לסוכה ניתן בתכנית בינוי ופיתוח 1:500. השטח לבניית מרפסת הסוכה יחושב ע"פ תקנות חישובי שטחים 1992.

20.4 איזור מסחרי :

- 20.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה, הוא איזור למסחר.
- 20.4.2 התכליות המותרות הן למסחר קמעונאי, שרותים אישיים, משרדים, שרותים פיננסיים, שרותי בריאות, בתי קפה, מסעדות.
- 20.4.3 שטחי החניה כולל פריקה וטעינה יהיו בתחומי המגרש, ע"פ תכנית פיתוח ובינוי, ובהתאם לסעיף 20.4.5.5 ולתקנות החניה.
- 20.4.4 תותר קולונדה בשטח שבין קו בנין צדדי וקו מגרש לכיוון הש.צ.פ.
- 20.4.5 מרתף :
- 20.4.5.1 תותר בנית מרתף בבנין המסחרי, שיכיל את מערכות השרות של המבנה כגון חדרי טרפו, מקלט, חדרי מכונות, מחסנים למסחר בשטח עד 40% משטח היחידה המסחרית ובתנאי שיש קשר ישיר בינה לבין היחידה המסחרית שמעליה, ובתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור. כן ישמש המרתף לחניה עבור המבנה המסחרי ושטח פריקה וטעינה. הכל בהתאם לתכנית פיתוח בקני"מ 1:500 המקומית באישור הוועדה.
- 20.4.5.2 תכסית המרתף תהיה עד 80% משטח המגרש ויכול להגיע עד גבולות המגרש מכל צדדיו למעט בחזיתות הרחובות, בהן יהיה קו הבנין 5 מ' למעבר תשתיות.
- 20.4.5.3 הגישה לשטח המרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות ולא תותר גישה חיצונית למרתף אלא למטרות פריקה וטעינה.
- 20.4.5.4 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל, למעט חניה, יחושב כשטח שרות בנוסף לרשום בטבלת זכויות.
- 20.4.5.5 החניה למסחר : תחושב לפי תקן חניה.
- 20.4.5.6 גובה חניון מקורה יהיה 2.40 מ' נטו.
- 20.4.6 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.

20.5 איזור לבניני ציבור :

- 20.5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא איזור בניני ציבור.
- 20.5.2 התכליות המותרות הן :
- 20.5.2.1 מבנים לצרכי חינוך (כגון : מעון יום, גן ילדים, בית ספר על סוגיו, בית הוראה) מבנים ושטחים לצרכי ספורט ומוסדות קהילתיים כגון מתני"ס מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, מוסדות בריאות סעד ודת.
- 20.5.2.2 מגרשי חניה ודרכים (כולל חניונים תת קרקעיים לחניה ציבורית).
- 20.5.2.3 מתקנים וקווי תשתית וכן מתקנים הנדסיים.

20.5.2.4 בתי קפה ומיזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי
וכחלק בלתי נפרד מהבנין, ולא יותר מ- 25 מ"ר למבנה.

20.5.2.5 כל שימוש לצרכי ציבור שיקבע ע"י הוועדה המקומית.

20.5.3 מרתף :

20.5.3.1 השימוש במרתף יהיה למחסנים, חדרי מכונות,
הסקה, מקלט וחניות.

20.5.3.2 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל למעט חניה
יכלל במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים
לשימושים הנילוויים המותרים באיזור.

20.5.3.3 הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים
לחניה תת קרקעית בתכסית שטח של עד 80% משטח
המגרש ויוכל להגיע עד קווי מגרש מכל צדדיו, למעט
בחזיתות הרחובות בהן יהיה קו הבנין 5 מ' למעבר תשתיות.

20.5.4 תנועה וחניה :

החניה במבני הציבור תהיה בתחום המגרש ותשמש גם את כלל
התושבים. פתרון החניה יאפשר הורדת והעלאת נוסעים בתחום
המגרש.

מספר מקומות החניה יחושב עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה
(התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 בתחומי המגרשים, למעט
סעיפים 4,6,7 (בידור, מוסדות חינוך ותרבות, מוסדות בריאות) בתקן זה.
מס. מקומות החניה עבור סעיפים 4,6,7, יחושבו עפ"י תקנות התכנון
והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון – התשמ"ד 1994 (הצעה לתקן חדש)
ליעודי הקרקע להלן תקבע דרישת החניה לפי המפורט :
בתי כנסת : 1 מקום חניה לכל 25 מושבים או לכל 25 מ"ר מהשטח
המיועד לקהל הגברים (לפי הגדול ביניהם).
חפיפה : לפה"צ 100% , אחה"צ 30% , ערב ולילה 80%.

כוללים : 1 מקום חניה לכל $\frac{1}{2}$ כיתה עד $\frac{1}{5}$ כיתה לפי שיקול
הוועדה המקומית (או : לכל 40 מ"ר עד 15 מ"ר בהעדר מסי כיתות).
חפיפה : לפה"צ 100% , אחה"צ 30% , ערב ולילה 80%.

מקווה גברים : 1 מקום חניה לכל 25 אנשים או לכל 20 מ"ר
שטח עיקרי (לפי הגדול מביניהם).
חפיפה : לפה"צ 100% , אחה"צ 0% , ערב ולילה 0%.

20.5.5 ניתן להוסיף ולשנות שימושים במגרשים, לשימושים אחרים של
בניני ציבור באישור הוועדה המקומית ובהתאם לפרוגרמה
לצרכי הציבור של הישוב.
תנתן אפשרות בניה של מספר שימושים באותו מגרש.

20.5.6 גובה חניון מקורה יהיה 2.40 מ' נטו.

20.6 שטח ציבורי פתוח :

20.6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יהווה שטח ציבורי פתוח

20.6.2 התכליות המותרות, הן מעבר להולכי רגל, גינון ונטיעות, מתקני
ספורט ונופש פעיל, ככרות ומעברים מרוצפים, מתקנים
הנדסיים, מעברים לתשתיות ונקזים.

20.6.3 העבודות בשטח הציבורי הפתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח
ונספחיה בקני"מ 1:500 באישור הוועדה המקומית.

20.6.4 הגישה לכל שטחי השצ"פ בתחום התכנית, תוסדר בתכנית הפיתוח באישור הוועדה המקומית ותאפשר מעבר בטוח להולכי רגל. תכניות הפיתוח יכללו הסדרת מעבר למגרש מס' 3009 אשר יפותח לשימוש אינטנסיבי לצרכי הציבור באישור הוועדה המקומית.

20.6.5 כל השצ"פים יפותחו ע"י היזם ועל חשבונו.

20.7 דרכים :

20.7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול או אדום ישמש לדרכים קיימות או מוצעות.

20.7.2 מגרשים מס. (ארעי) [70]; [69] מיועדים לחניות ציבוריות, וכן גישה לחניות של מגרשים מס. 2007; 2009; 5001; 5002.

21. הוראות מיוחדות :

21.1 גדרות וקירות תומכים :

21.1.1 גובה הקירות התומכים בתחומי המגרשים ובין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע.

21.1.2 במקרים של קירות תומכים מדורגים, לא יעלה גובהו של כל קטע מדורג מעל 1.5 מ' מפני הקרקע. המרווח בין הקירות לא יהיה קטן מ- 0.6 מ'.

21.1.3 הגדרות בחזית המגרשים תהיינה מאבן משולב בכל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית. פרטי הגדר גובהה וחומריה – לפי פרטי והנחיות אדרי' הפיתוח ובאישור של הרשות המקומית.

21.1.4 באיזורי המגורים לא תוקם גדר בין שני מגרשים בחוצה מגרש חניה משותף.

21.1.5 במגרשים החולקים מיסעות משותפות, ירשמו בתחומי המיסעות בלבד זיכת הנאה למגרש השכן החולק באותה מיסעה.

21.1.6 תותר בנית גדרות בתחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.

21.1.7 בתי כנסת צמודים לשטחים ציבוריים פתוחים, יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית הכנסת ישתלב בפיתוח השצ"פ.

21.1.8 במגרשים פינתיים יש לשמור על משולש ראייה הצומת ולקבל אישור יועץ תחבורה לקביעת הגדרות והקירות התומכים במגרשים אלו.

21.2 פינוי אשפה :

פינוי האשפה יהיה עפ"י פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבנינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הפיתוח.

שיטת איסוף האשפה – לפי הוראות הוועדה המקומית ובהתאם לתקנים ממשלתיים. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסטטי למניעת מפגע חזותי.

21.3 מתקני כביסה, מסתורי בלוני גז, מסתורי מתקני מיזוג אוויר ומסתורי דוודים : לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש. מיקום מסתורי בלוני גז ומתקני כביסה בנויים יהיו באישור הוועדה המקומית. מיקום של מעבי המזגנים שלא בתוך מסתורי הכביסה, יפתרו בצידו הפנימי

של מעקה המרפסת הלא מקורה.
לא יותרו מסתורים מחומר פלסטי, P.V.C. חומרים וצורת המסתורים -
באישור הוועדה המקומית

- 21.4 חזיתות :
החזיתות יצופו אבן בתכסית של 100% מפני חזיתות הבנין.
- 21.5 אנטנות :
תותר הקמת אנטנה מרכזית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על
גגות בתי המגורים ומבני הציבור.
- 21.6 אנרגיה סולרית :
בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש
כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- 21.7 זכות מעבר :
הוועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש,
מחוץ לקווי הבנין וגישה לצורך התקנה ואחזקה.
- 21.8 תשתיות :
כל התשתיות יהיו תת קרקעיות : - חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב,
ניקוז וגז.
- 21.9 חשמל :
- 21.9.1 בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה
בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים למבני ציבור או לחילופין
ובהתאם לצורך בתוך בנייני המגורים בתאום עם חברת חשמל ועפ"י
תכנית פיתוח בקני"מ 500:1.
- 21.9.2 אין לחפור מעל קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור
הגורמים המוסמכים שבחברת חשמל.
- 21.9.3 עבודות בתחום פרוזדור קווי החשמל עפ"י תכנית פיתוח בקני"מ
500:1 באישור וועדה מקומית ובתאום עם חברת חשמל.
22. מספר בתים על מגרש :
תותר הקמת יותר מבנין אחד על מגרש אחד ובלבד שהמרחק
ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי, או שיבנה אלמנט מקשר
ביניהם.
23. בטיחות טיסה : התכנית נמצאת בתחום האווירי של נתבי"ג.
- 23.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או מתקן שגובהו עולה על 60 מ' מעל
פני הקרקע הטבעיים אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.
- 23.2 היתר למבנה בגובה 8 קומות ויותר מעל פני הקרקע הטבעיים,
יותנה בקבלת אישור מנהל התעופה האזרחית להצבת עגורנים.
24. איכות הסביבה : 24.1 שימושים מותרים :
בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו
בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים
סביבתיים ושמירת הוראות ודיני איכות הסביבה.
- 24.2 הוראות כלליות :
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

- 24.2.1 ניקוז ותיעול : השתלבות במערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- 24.2.2 שפכים : ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.
- 24.2.3 פסולת : יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- 24.2.3.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר איזורי מוסדר כדין.
- 24.2.3.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.
- 24.2.3.3 באיזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.
- 24.2.4 רעש : בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.
- 24.2.5 איכות אויר : תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 24.3 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ואו לדעת המשרד לאיכות הסביבה השימוש במוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
- 24.4 מעברים להולכי רגל : תשמר הזכות לרשות המקומית לקבוע ולבצע מעבר להולכי רגל בכל מפלס בכביש מס. 3, תכנית פיתוח מעברי הולכי הרגל יתיחסו לתכנית הפיתוח של השכונה.
- 24.5 שטח עתיקות : בשטח התכנית משתרעים שרידים קדומים המשוכים לאתר "מזור". כל עבודה בתחום השטח המוגדר לעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח רשות העתיקות.
25. שלבי ביצוע : ביצוע התכנית יוחל תוך 3 שנים מיום אישורה.

26. טבלת זכויות :

תכסית פנויה	קווי בנין			תכסית בניה מירבית	שטח בניה מירבית במ"ר		מס. יח"ד	מס. קומות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	סימון בתשרי	יעוד
	אח.	צד.	קד.		שטח שרות	שטח עיקרי						
תשמר תכסית פנויה במגרשים של 25% לפחות	5	4	5	45%	240	1,032	12	ק+2	1,701	1018	תכסית	מגורים ב'
	5	4	5		320	1,376	16	ק+3	2,040	1020		
	5	4	5		480	2,064	24	ק+3	2,901	1021		
	5	4	5		940	4,042	46	ק+4	3,465	1022		
	5	4	5		320	1,376	16	ק+4	1,521	1029		
	5	4	5		320	1,376	16	ק+4	1,689	1030		
	5	4	5		320	1,376	16	ק+4	1,460	1031		
	5	4	5		320	1,376	16	ק+4	1,538	1032		
	5	4	5		300	1,290	15	ק+2	2,304	1061		
	5	4	5		300	1,290	15	ק+2	2,178	1062		
	5	4	5		300	1,290	15	ק+2	2,210	1063		
	5	4	5		300	1,290	15	ק+2	2,000	1064		
	5	4	5		240	1,032	12	ק+2	1,508	1065		
	5	4	5		240	1,032	12	ק+2	1,585	1066		
	5	4	5		480	2,064	24	ק+2	3,152	1067		
	5	4	5		240	1,032	12	ק+2	2,385	1068		
	5	4	5		240	1,032	12	ק+2	1,811	1069		
	5	4	5		320	1,376	16	ק+4	1,405	1070		
	5	4	5		320	1,376	16	ק+4	1,659	1071		
	5	4	5		320	1,376	16	ק+4	1,759	1072		
5	4	5	800	3,440	40	ק+4	3,646	1073				
					7,660	32,938	382		43,917	סה"כ מגורים ב'		
תשמר תכסית פנויה במגרשים של 25% לפחות	5	3	5	45%	480	2,064	24	ק+5	2,166	1002	צהוב	מגורים ג'
	5	3	5		480	2,064	24	ק+5	2,392	1003		
	5	3	5		480	2,064	24	ק+5	2,366	1004		
	5	3	5		800	3,780	42	ק+5	3,523	1005		
	5	3	5		800	3,780	42	ק+5	2,894	1006		
	5	3	5		480	2,064	24	ק+5	1,771	1007		
	5	3	5		480	2,064	24	ק+5	2,261	1008		
	5	3	5		700	3,010	35	ק+4	3,283	1010		
	5	3	5		400	1,720	20	ק+4	2,000	1011		

תכנית פנויה	קווי בנין			תכנית בניה מירבית	שטח בניה מירבית במ"ר		מס. יחיד	מס. קומות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	סימון בתשרי	יעוד
	קד.	צד.	אח.		שטח שרות	שטח עיקרי						
	5	3	5	45%	400	1,720	20	ק+4	2,753	1012	צ ה ו ב	מ ג ו ר י ס ג'
	5	3	5		500	2,150	25	ק+4	2,593	1013		
	5	3	5		500	2,150	25	ק+4	2,168	1040		
	5	3	5		400	1,720	20	ק+4	2,095	1041		
	5	3	5		400	1,720	20	ק+4	2,106	1042		
	5	3	5		700	3,010	35	ק+4	3,543	1043		
	5	3	5		800	3,600	34	ק+4	3,385	1044		
	5	3	5		780	3,354	34	ק+4	3,233	1045		
					9,580	42,034	472		44,532		סה"כ מגורים ג'	
תשמר תכנית פנויה במגרשים של 25% לפחות	5	4	5	60%	348	2,150 למסחר	-	קרקע מסחרית	6,975	1001		מגורים מיוחד עם חזית מסחר צהוב תחום חום ופס סגול
	5	4	5	45%	1,024	6,400 למגורים	64	7 ק' על קומת מסחר				
	5	4	5	45%	1,120	4,816	56	ק+7				
					2,492	13,366	120		11,054		סה"כ מגורים מיוחד	
	5	4	5	40%	172	860	-	ק+2	0,860	5001	אפור תחום אפור כהה	מסחר
	5	4	5		168	838	-	ק+2	0,838	5002		
					340	1,698			1,698		סה"כ מסחרי	
11*	5	4	5	45%	3078	15,391		ק+3	15,391	2001	חום מותחם חום כהה	ש.ב.צ.
	5	4	5		2004	10,018		ק+3	10,018	2002		
	5	4	5		2099	10,494		ק+3	10,494	2003		
	5	4	5		2122	10,609		ק+3	10,609	2004		
	5	4	5		633	3,163		ק+3	2,109	2005		
	5	4	5		320	1,598		ק+3	1,065	2006		
	5	4	5		197	987		ק+3	658	2007		
	5	4	5		2986	14,929		ק+3	14,929	2008		
	5	4	5		255	1,274		ק+3	849	2009		
					13,694	68,463			66,122		סה"כ מוסדות ציבור	
									225	3011	ירוק	ש.צ.פ.
									3,195	3002		
									2,648	3003		

תכנית פנויה	קווי בנין			תכנית בניה מירבית	שטח בניה מירבית במ"ר		מס. יחיד	מס. קומות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	סימון בתשריי	יעוד
	א.ח.	צ.ד.	ק.ד.		שטח שרות	שטח עיקרי						
									14,115	3004	ירוק	ש.צ.פ.
									6,333	3005		
									1,943	3006		
									417	3007		
									530	3008		
									29,096	3009		
									254	3010		
									58,756			
									66,358		סה"כ דרכים	

הערות :

- שטח ממוצע ברוטו ליחיד יהיה 106 מ"ר.
- תותר העברת שטח מעיקרי לשירות עד 7% מהשטח העיקרי.
- תותר העברת שטח בניה בין השטח שמעל הכניסה לבין השטח שמתחת לכניסה בשיעור של עד 15% במגרשים בהם שיפוע הטופוגרפיה מעל 10%.
- שטח שירות בקומת כניסה ישמש לחדרי מדרגות, מעליות, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, מחסנים. שטחים אלו אינם כלולים בשטח ממוצע ליחיד. מחסן יחושב לפי 6 מ"ר ליחיד.
- ניתן למקם את שטחי השרות הנ"ל בקומה שמתחת לקומת הכניסה.
- באיזורים בהם מותרת חניה תת קרקעית ו/או מקורה, לא יחשב שטח החניון במנין שטחי השרות המותרים בטבלת הזכויות.
- ניתן להוסיף לשטח המסחרי, שטחי שירות נוספים שימשו למעבר מקורה "קולונדה", ע"פ אישור הוועדה המקומית. כמו כן, ניתן להוסיף שטח איחסון במרתף עד 40% משטח היחידה המסחרית הצמודה אליה. שטח זה יחושב כשטח שירות.
- במגרש 1001 ניתן להעלות חלק מהפונקציות שבמרתף המסחרי- מחסנים וחניה, למפלס הקומה המסחרית בתנאי ששטח הקרוי של הקומה המסחרית לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- שטח המרתף לצרכי חניה והתכליות המותרות בו במגרש 1001 יהיה 80% משטח המגרש שהם 5,580 מ"ר. קו בנין לחזיתות הרחובות יהיה 5 מ' למעבר תשתיות.
- שטח מרתף לצרכי החניה ומחסני המסחר במגרשים 5001 ; 5002 יהיה 80% משטח המגרש שהם 688 מ"ר ו- 670 מ"ר בהתאמה. קו הבנין לחזית הרחוב יהיה 5 מ' למעבר תשתיות.
- בשב"צ יותר קו בנין צדדי "ס" לכיוון שצ"פ.

לוח איזורים מצב קיים :

האזור	שטח האזור (מ"ר)	אחוז האזור	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ אחוזים	יח"ד לאזור	סה"כ יח"ד
מגורים ב'	56,137	19.21	129.433	44.27	396	1158
מגורים ג'	60,543	20.70			642	
מגורים מיוחד	11,054	3.78			120	
מסחרי	1,699	0.58				
ש.ב.צ.	46,827	16.02	162.944	55.73		
ש.צ.פ.	51,602	17.05				
דרכים	64,515	22.06				
סה"כ כללי	292,437	100.00	292,437	100.00		1158

לוח איזורים מצב מוצע :

האזור	שטח האזור (מ"ר)	אחוז האזור	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ אחוזים	יח"ד לאזור	סה"כ יח"ד
מגורים ב'	43,917	15.02	101.201	34.61	382	974
מגורים ג'	44,532	15.23			472	
מגורים מיוחד	11,054	3.78			120	
מסחרי	1,698	0.58				
ש.ב.צ.	66,122	22.61	191.236	65.39		
ש.צ.פ.	58,756	20.09				
דרכים	66,358	22.69				
סה"כ כללי	292,437	100.00	292,437	100.00	974	974

