

4-13834

תלמידי
אילן 397
ג'ה

משרד הפנים
מחוז מרכז
18-11-2003
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון ובנייה, התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי אלעד

תכנית מתאר ומפורטת מס'

אל/195 / 25

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / ~~מטעם מיום~~ 18.2.04

אדר' דובנ' דרוקמן

9.3.04
תאריך

מתכנן

שינוי לתוכניות גז/במ/195

גז/במ/195/1

גז/במ/195/2

גז/במ/195/3

גז/במ/195/4

גז/195/6

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מט.א. 195

התכנית מאושרת מכח
סעיף 103(ג) לפק

יו"ר הועדה המחוזית

מרחב ותכנון מקומי אלעד

תכנית מתאר מפורטת מס' אל/195/25

שינוי לתכניות:

גז/במ/195

גז/במ/195/1

גז/במ/195/2

גז/במ/195/3

גז/במ/195/4

גז/195/6

1. מחוז: המרכז.
2. נפה: פתח תקוה.
3. ישוב: אלעד.
4. גושים וחלקות:

מחלקה עד חלקה	גוש
40-46	5455
33-37	5456
53-64	5457
26-28	5458
21-24	5459
52-59	5755
46-52	5756
17-24	5757
51-66	5758
24-27	5760
30-38	5761
46-49	5763

5. שטח התכנית: 255.087 דונם.
6. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' אל/195/25 המהווה שינוי לתוכניות: גז/במ/195, גז/במ/195/1, גז/במ/195/2, גז/במ/195/3, גז/במ/195/4, גז/195/6.
7. מסמכי התכנית: התכנית תכלול 6 דפי הוראות בכתב.
8. בעלי הקרקע: מועצה מקומית אלעד.
9. יוזם התכנית: המועצה המקומית אלעד.
10. עורך התכנית: הועדה המקומית אלעד.
11. תחילת התכנית: התכנית תחול על כל המגרשים שיועדו לבניית בנייני ציבור בכל התכניות אותן משנה תכנית זו.

12. יחס לתכניות : הוראות התכניות גז/במ/195, גז/במ/195 / 1, גז / במ/195 / 2, גז/במ/195 / 3, גז/ במ / 195 / 4, גז /195 / 6, החלות על המגרשים הללו יחולו על תכנית זו. למעט השינויים בתכנית זו.
- במידה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו, תכנית אל/25/195.
13. מטרת התכנית : 1. הגדלת אחוזי הבנייה עבור שטח עיקרי ושטח שרות במגרשים המיועדים לבניית בנייני ציבור.
2. קביעת שימושים מותרים במגרשים הנ"ל.
14. הוראות התכנית :
- 14.1 טבלת מצב קיים

מספר קומות	שטח שירות	שטח עיקרי	מס' חלקות	גוש	מספר מגרש עפ"י תב"ע	מס' תב"ע
3	ללא הגבלה	70%	40-46	5455	3001-3010	גז/במ/195/1 רובעים E,H
			33-37	5456	3012-3013	
			53-64	5457	3016-3027 3030 - 3032	
3	30%	70%	26-28	5458	3000-3006	גז/במ/195/2 רובעים G,F
			21-24	5459		
מרתף + ק+3	100% 25%	40% 100%	24-27	5760	P1-P3 P5-P7 P20-P27 P29-P31	גז/במ/195/3 רובע A
			30-38	5761		
			46-49	5763		
מרתף + 3	40% 20% משטח עיקרי	100%	52-59	5755	3000-3013	גז/במ/195/4 רובע B
			46-52	5756		
	**	*	17-24	5757	74-95 98	גז/במ/195/6 רובע D
			51-66	5758		

• מתחת לפני הקרקע
מעל פני הקרקע

* במסגרת קווי הבנין.

** 30 מ"ר x מספר מקומות חניה נדרש, ראה סעיף 21.3.3.3 בתוכנית גז/195/6

14.2 טבלת מצב מוצע

מספר קומות	שטח שירות	שטח עיקרי ***	מס' חלקות	גוש	מספר מגרש עפ"י תב"ע	מס' תב"ע
מרתף + 3	ללא הגבלה	50%	40-46	5455	3001-3010	גז/במ/195/1 רובעים E.H
		150%	33-37	5456	3012-3013	
			53-64	5457	3016-3027 3030 - 3032	
מרתף + 3	50%	50%	26-28	5458	3000-3006	גז/במ/195/2 רובעים G,F
	30%	150%	21-24	5459		
מרתף + 3	100% 30%	50%	24-27	5760	P1-P3 P5-P7 P20-P27 P29-P31	גז/במ/195/3 רובע A
		150%	30-38	5761		
			46-49	5763		
מרתף + 3	40%	50%	52-59	5755	3000-3013	גז/במ/195/4 רובע B
	20% משטח עיקרי	150%	46-52	5756		
מרתף + 3	**45%	*	17-24	5757	74-96	גז/195/6 רובע D
	20%	150%	51-66	5758		

• מתחת לפני הקרקע

מעל פני הקרקע

* במסגרת קווי הבניין

** 30 מ"ר x מס' מקומות חנייה נדרש, ראה 21.3.3.3 בתוכנית גז/195/6.

*** למגרשים ששטחם קטן מ- 6 דונם.

14.2.1 זכויות הבניה במגרשים המיועדים לבנייני ציבור יהיו % 40 בקומה 4 - קומות או לחילופין % 50 בקומה 3 - קומות.

14.3 תכליות ושימושים מותרים :

14.3.1 בכל המגרשים המיועדים לבנייני ציבור יותרו השימושים הבאים :

- * מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחייה ומגרשי ספורט.
- כולל בתי-ספר יסודיים לבנים/בנות, גני", "חידר" לבנים, מעונות יום, בתי"ס תיכוניים לבנים/בנות.
- * מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, הכוללים מרכזים קהילתיים, ומתנ"סים.
- * בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, הכוללים ישיבות למבוגרים.
- * מוסדות בריאות- כולל תחנות לבריאות המשפחה ומרפאות.
- * מוסדות דת- כולל מקוואות, בתי כנסת גדולים וקטנים.
- * מוסדות סעד.
- * מגרשי חנייה ודרכים.
- * בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבניין ובגודל שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי.
- מחסנים לשימוש המועצה המקומית ומחסנים מל"ח.
- * כל שימוש אחר לצרכי ציבור שיאושר ע"י המועצה המקומית.

14.4 תנאים למתן היתרי בניה :

- הגשת פרוגרמה כללית לכל מגרש, המציגה ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש.
- הפרוגרמה תכלול תוכנית בינוי ופיתוח הקובעת העמדת כל הבניינים בתחום המגרש ופתרון מקומות חניה וכל זאת על רקע מפת מדידה ובאישור הועדה המקומית תוך צימצום מפגעים סביבתיים פוטנציאליים.

14.5 חמרי גמר : ציפוי המבנים יהיה 100% ציפוי אבן

14.6 חניה :
חניה בהתאם לתקן התקף על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה),
התשמ"ג - 1983

14.7 שמושים חורגים :
שמוש חורג עבור שמושים סחירים במבנים המיועדים למבני ציבור, יהווה סטיה
ניכרת מתכנית זו, זאת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת
מתכנית) התשס"ב 2002.

15. חתימות


יזם התוכנית
המועצה המקומית אלעד


הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אלעד


עורך התוכנית
הועדה המקומית אלעד

מועצה מקומית
אלעד


בעל הקרקע
המועצה המקומית אלעד