

4014843

מרחב תכנון מקומי - אלעד

<p>משרד הפנים מינהל מחוז מרכז-רמלה</p> <p style="text-align: center;">28-06-2000</p> <p style="text-align: center;">נתקבל תיק מס' _____</p>

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

ישוב אלעד - רובע B

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס. אל/195/4</p> <p>התכנית מאושרת מכא סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>_____ נ"ר העירייה המחוזית</p>

ספטמבר 1999

מרחב תכנון מקומי - אלעד
תוכנית שינוי מתאר מקומית אל/195/4 א'
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' גז/במ/195/4

1. מיקום התכנית:

מחוז - המרכז
נפה - רמלה
ישוב - אלעד

2. גושים וחלקות -

חלקי גושים	חלקות וחלקי חלקות
4060	חלקות 46-48
	חלקי חלקות 31-34, 49, 50, 58

3. שטח התכנית - 43.49 דונם.

4. שטח התכנית - תכנית שינוי מתאר מקומית מס' אל/195/4 א' המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' גז/במ/195/4.

5. בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.

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

7. מחבר התכנית - דובי אדריכלים ומהנדסים בע"מ
דובי דוד מס' רשיון 9229
פריימן 20 ראשון לציון
טל' - 03-9561997
פקס' - 03-9561998
עידן איילים בע"מ
אדר' קירשנר יהודה
מס' רשיון 07253
פריימן 20 ראשל"צ
טל' - 03-9504682
פקס' - 03-9561998

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

9. מסמכי התכנית .. 1. תקנון והוראות בניה, 10 עמודים.
 2. תשריט ק.מ. 1:1250.
 3. נספח בינוי קנ"מ 1:500.
 4. נספח תנועה וחנייה גליונות 2 - 1 קנ"מ 1:250.
 5. נספח ביוב וניקוז גליונות 2 - 1 קנ"מ 1:250.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
10. גבולות התכנית - גבולות התכנית ותכולתה של תוכנית זו, תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנון התכנית.
 11. מטרות התכנית -
 - א. הגדלת מספר יחידות הדיור שה"כ תוספת 36 יח"ד
 - ב. הגדלת תכסית בניה מירבית.
 - ג. שינוי בקו הבנין.
 - ד. תוספת שטחי בניה.
 12. יחס לתכניות אחרות - על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית גז/בק/195/4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תכרענה הוראות תכנית זו.
 13. חניה - החניה במגרשים תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה למקומות חניה התשמ"ג 1983 או כל תקן אחר שהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה - המחמיר מבניהם. כאשר כל מקום חניה מקורה יחושב עד 30 מ"ר שטח שדות הנוסף לרשום בטבלת הזכויות. לחניה לאורחים, כמופיע בנספח תנועה וחניה, תהיה זכות הנאה לכלל הציבור.
 14. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
 15. הוראות ותנאים למתן היתר בניה - כמופיע בת.ב.ע תוכנית שינוי מתאר מס' - גז/במ/195/4, סעיף מס' 17.
 16. שימוש קרקע - מגורים.
 17. הוראות בניה - כמופיע בת.ב.ע תוכנית שינוי מתאר מס' גז/במ/195/4, סעיף מס' 21.

18. עתיקות - א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, התואם ותכונות בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. במידה ויידרש 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 שינויים בהתאם להוראות 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 הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה 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 - כמופיע בת.ב.ע תוכנית שינוי מתאר מס' גז / במו / 195 / 4, סעיף מס' 22.7.

20. בטיחות טיסה - כמופיע בת.ב.ע תוכנית שינוי מתאר מס' גז / במו / 195 / 4, סעיף 24.

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

22. אלעד לרובע ב - טבלת אזורים ומגרשים

1. אזורי מגורים ב

הערות	מט' קומות		מט' יח"ד		שטח במ"ר	נוט' מגרש
	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים		
	3ק + אג + וח	2ק + אג + וח	18	12	1481	108
	4ק + אג + וח	3ק	18	12	1609	111
	3ק + אג + וח	2ק + אג + וח	18	12	1446	112
			54	36	4536	טה"כ

- ק - קומה מנופלים הכניסה ומעלה.
- ח - קומות חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה.
- ג - עד 25 מ"ר בקומת גג כמפורט בלוח אזורים.
- ת' - קומה מתחת למפלס הכניסה.

2. אזורי מגורים ג'ו

הערות	מס' קומות		מס' יחיד		שטח במ"ר	מס' מגרש
	נוצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים		
	3ק + וג + וח + ות'	3ק + ות' + וח	16	16	1029	106
	3ק + וג + וח + ות'	3ק + ות' + וח	16	16	1091	107
	3ק + וג + וח + ות'	3ק + ות' + וח	24	24	1604	109
	3ק + וג + וח + ות'	5ק + ות' + וח	24	22	1188	110
	3ק + וג + וח + ות' 2	4ק + ות' 2 + וח	18	20	1753	155
	2ק + ות' 2 + וח	1ק + ות' + וח	12	4		
	3ק + וג + וח + ות' 2	4ק + ות' 2 + וח	18	20	1724	156
	2ק + ות' 2 + וח	1ק + ות' + וח	12	4		
	3ק + וג + וח + ות' 2	4ק + ות' 2 + וח	18	20	1761	157
	2ק + ות' 2 + וח	1ק + ות' + וח	10	4		
	3ק + וג + וח + ות'	4ק + ות' + וח	16	16	1075	158
			184	166	11225	סה"כ

- ק - קומה נומפלט הכניסה ומעלה.
- ח - קומת חניה מקורה מתחת למפלט הכניסה.
- ג' - עד 25 מ"ר בקומת גג כמפורט בלוח אזורים.
- ח' - קומה מתחת למפלט הכניסה.

קו בנין במ	קדמי	קדמי	תכנית	שטח בניה מירבי מעל הקרקע (2)				מתחת לכניסה (3)				שטח בניה מירבי מתחת הקרקע	מספרי יחיד מירבי	מספר קומות	מגרש גודל	תאור הסימון בתשריט
				שטח עיקרי	שרות	שטח עיקרי	שרות	שטח עיקרי	שרות	שטח עיקרי	שרות					
5	3	כסומון בתשריט	45%	שטח עיקרי 25 מ"ר כדירה בקומה עניינה (5)	שטח עיקרי 94 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 16 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 19 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 87 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 18 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 0 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 0 מ"ר כדירה	44 0	כמפורט בכוח אזוריים	כמפורט בכוח אזוריים	מגרש גודל	מגורים 1-ג צהוב בהיר
5	0.3 (7)	כסומון בתשריט	45%	(5)	שטח עיקרי 19 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 87 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 18 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 0 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 0 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 0 מ"ר כדירה	136 22	ומגרשים	ומגרשים	מגרש גודל	מגורים 1-ג צהוב בהיר	

2 - מצב מנוע

קו בנין במ	קדמי	קדמי	תכנית	שטח בניה מירבי מעל הקרקע (2)				מתחת לכניסה (3)				שטח בניה מירבי מתחת הקרקע	מספרי יחיד מירבי	מספר קומות	מגרש גודל	תאור הסימון בתשריט
				שטח עיקרי	שרות	שטח עיקרי	שרות	שטח עיקרי	שרות	שטח עיקרי	שרות					
5	3	כסומון בתשריט	55%	שטח עיקרי 25 מ"ר כדירה בקומה עניינה (5)	שטח עיקרי 104 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 20 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 19 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 87 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 20 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 0 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 0 מ"ר כדירה	52 2	כמפורט בכוח אזוריים	כמפורט בכוח אזוריים	מגרש גודל	מגורים 1-ג צהוב בהיר
5	0.3 (7)	כסומון בתשריט	55%	(5)	שטח עיקרי 94 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 20 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 20 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 18 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 20 מ"ר כדירה	שטח עיקרי 0 מ"ר כדירה	132 52	ומגרשים	ומגרשים	מגרש גודל	מגורים 1-ג צהוב בהיר	

* - שמושים מותרים

(1) שימושים מותרים לשטחי שרות - חדרי מדרגות מעילית, מעברים, מקלחונים, חדשים, מתקנים הדסיים, מתקנים תברואיים, מחסנים וחניה, חדרי אוונות, מרפסת שרות.

(2) שטח שרות בקומת עמודים ימשש לחדרי מדרגות, מעילית, מעברים מתקנים הדסיים, מתקנים תברואיים, נוחסים וחניה מקורה - אינו כולל בשטח נמוצע ברזנו מיוחד, יחושב לפי 6 מ"ר מחסן נפול מספר יחיד ולפי 30 מ"ר חניה מקורה כפול מספר היחיד. שטחי שרות למחסן ולחניות, כמפורט, אפשרי כשטח בניה מתחת לקרקע במקום בקומת עמודים.

(3) קו בניין 0 לכחן שציפ וקו בניין צדדי 3 מ'א, 6 מ' בין שני הבניינים.

24. טבלת מחזמי חכנו

מספר יחיד	סוגי שטח בנוי במיר		שטח בנוי מעל ל-000 במיר				שטח בנוי מתחת ל-000 במיר				מחזמי		
	מצב קיים	מצב מוצע	שירות		עיקרי		שירות		עיקרי				
			מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע			
50	44	5888	4776	840	840	612	4128	160	144	750	596	108,107,106	ב
84	70	9940	7506	1440	1440	1120	7108	240	148	1152	592	112,111,110,109	ג
104	88	11890	9492	1400	1400	1370	6580	680	330	3230	1686	158,157,156,155	T0

25. טבלת חניות

מס' חנייה	מס' חנייה לפי חב"ע	מס' חנייה לפי חב"ע	מס' חנייה לפי חב"ע	מס' חנייה לפי חב"ע	מס' חנייה לפי חב"ע	מס' חנייה לפי חב"ע
155	24	24	6	6	3	30
156	24	24	6	6	3	30
157	24	24	4	4	2	28
158	16	16	-	-	-	16
106	16	16	-	-	-	16
107	16	16	-	-	-	16
108	12	12	6	6	3	18
109	24	24	-	-	-	24
110	22	22	2	2	1	24
111	12	12	6	6	3	18
112	12	12	6	6	3	18
238	סה"כ חניות					

באנו על הוותוס:

מוריס אגנולד *

קבלן בנייה בע"מ יוזם התכנית

דוני אדריכלים ומהנדסים בנייה
רח' צ' 20, ראשל"צ 76356
טל' 03-9661997, 03-9661998

עורך התכנית

עידן-אגנולד

יוזם תכנון ויישום בנייה

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

אלעד

הועדה מקומית י"ס' 337

התכנון והיישום של התוכנית, כפי שהיא מוצגת כאן, תבוצע בהתאם לתוכנית ולתנאי התכנון והיישום שלה, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, ולתקנות המס' 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

ד"ר אמונד אדריכל המחת

2 2-05-2000
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

תאריך