

4016812

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
28.03.2007  
פ. ס. ע. ג. ל.  
תיק מס':

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
24.09.2007  
נתקבל  
תיק מס':

Elad mar13

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי אלעד

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
החלטת הועדה המחוזית משנה-מיום 17.9.06  
א. ג. י. י.  
מתכנתת המחוז

5.11.04  
תאריך

\*\*\*\*\*  
תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' אל / 10 / 6 / 195  
\*\*\*\*\*

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' גז / 195 / 6  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים  
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 6/195/195  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 17.9.06 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

- 1.7.01
- 4.11.01
- 20.7.03
- 5.8.03
- 29.9.03
- 27.10.03
- 3.2.05
- 18.7.05
- 30.8.05
- 27.11.05
- 28.12.05
- \*29.1.06
- 12.2.07

תאריך:

\*\*\*\*\*  
תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' אל / 10 / 6 / 195  
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים  
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק  
 \*\*\*\*\*

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תקרא:  
 תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' אל / 10 / 6 / 195  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' גז / 6 / 195  
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים - לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
2. מקום:  
 מחוז: המרכז  
 נפה: פתח תקווה  
 עיר: אלעד  
 רובע: D  
 בתחום השטח שבין הרחובות:  
 רבי עקיבא, רבי יהודה הנשיא, מאיר ורש"י  
 גוש: 5757 חלקות: 7,8,9,10,11,18,24,26,28  
 גוש: 5457 חלקי חלקה: 65  
 גוש: 5456 חלקי חלקה: 31
3. שטח התכנית: 50.162 דונם.
4. גבולות התכנית:  
 כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. היוזם והמגיש:  
 משהבי"ש מחוז מרכז.
6. בעל הקרקע:  
 מ.מ.י.
7. המתכננים:  
 גולדנברג - בוכמן - אדריכלים  
 רח' ריבל 7 ת"א טל': 03-6881006  
 בהשתתפות: דביר-יחיעם- אדריכלים
8. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת:
  - 8.1 21 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  - 8.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:1000 (להלן: "התשריט").
  - 8.3 נספח מס' 1: נספח בינוי הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "נספח בינוי").
 שינויים לא מהותיים יהיו באישור היוזם והועדה המקומית ולא יהוו שינוי לתוכנית זו. השימושים המסומנים בנספח מס' 1 מנחים בלבד.

- 8.4. נספח מס' 2: נספח תנועה וחניה מנחה הערוך בק"מ 1250:1 (להלן: "נספח תנועה וחניה מנחה"). שינויים לא מהותיים יהיו באישור היוזם והועדה המקומית ולא יהוו שינוי לתכנית זו.
- 8.5. כל המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.
9. יחס לתכניות אחרות:  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' גז/195/6 על כל שינוייה. במקרה של סתירה בין תכנית זו לכל תכנית אחרת תהינה הוראות תכנית זו מכריעות.
10. תחולת התכנית:  
התכנית חלה על השטח התחום בתשריט בקו כחול עבה.
11. מטרות התכנית:
- 11.1. הגדלת אזור המרכז האזרחי לעיר אלעד תוך שינוי ייעוד אזור המגורים והוספת שטח למרכז אזרחי, לבנין עיריה, לדיור מוגן, למסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים לטובת הציבור ועיצוב המרכז כך שיהווה עוגן למרכז עסקים, בילוי ותרבות לתושבי אלעד ואורחיה.
- 11.2. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' למרכז אזרחי, שטח למרכז אזרחי הכולל שפ"פ בשילוב דיור מוגן, לשטח לבנין העיריה ושימושים מעורבים הכולל שפ"פ.
- 11.3. שינוי ייעוד ממרכז אזרחי לחניה ציבורית, שטח למרכז אזרחי הכולל שפ"פ בשילוב דיור מוגן, שטח ציבורי פתוח ושטח לבנין העיריה ושימושים מעורבים הכולל שפ"פ.
- 11.4. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנין העיריה ושימושים מעורבים הכולל שפ"פ.
- 11.5. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לשפ"פ ולשטח לבנין העיריה ושימושים מעורבים הכולל שפ"פ.
- 11.6. תכנון התנועה והקצאת מקומות חניה גם עבור הציבור וקריית החינוך.
- 11.7. קביעת זכויות, הוראות בניה ושימושים מותרים בכל מגרש/מתחם ומגרש/מתחם.
- 11.8. קביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה.
- 11.9. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק וקביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש.

\*\*\*\*\*

## יעוד ושימושי הקרקע

\*\*\*\*\*

## 1. שטח למרכז אזרחי:

1.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום סגול כהה, והמסומן כ-מ3, יהווה

שטח למרכז אזרחי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום סגול כהה, והמסומן כ-מ4, יהווה

שטח למרכז אזרחי הכולל שפ"פ.

1.2. עקרונות תכנון ועיצוב ארכיטקטוניים בשטח למרכז האזרחי:

המרכז האזרחי יכלול בשלוש הקומות העולות ממפלס הכביש התחתון קומות/מרתפי חניה משולבות בפונקציות מסחריות מעליהן ובמפלס הכביש העליון תיבנה קומת נוספת, במבנה חובק כיכרות פתוחות. כך תתאפשר חדירת הולכי רגל אל הכיכרות ומעבר ביניהן בכל שעות היום. מעל קומה זו יבנו 3 קומות נוספות של תעסוקה ו/או משרדים. המרכז האזרחי משלב בתוכו מעברים וכיכרות לטובת הציבור. כיכרות אלה במפלס הכביש העליון ממשיכות קשר ויזואלי של ציר הליכה ומבטים לאורך כל הפרוייקט. המעברים מסומנים בתשריט כשטח עם זכות מעבר לציבור, אשר בהם תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור. סימון זה מסמן מגמת תכנון בלבד ולא מיקום מדויק. שינוי גרפי במקומן לא יהווה שינוי לתכנית זו. ציר זה מחבר בין שטחים פרטיים פתוחים לציבור הניצבים לו ומחברים בין הכביש העליון והכביש התחתון. בקצה ציר זה ממוקם מצד אחד בנין העיריה ומצד שני קומפלקס מסחרי, הכולל סופרמרקט ושרותי מסחר, משרדים ודיור מוגן.

1.3. שימושים מותרים:בקומת קרקע, קומה א', ב':

מסחר, המסחר יכלול: חנויות ספרים, ביגוד, הנעלה, גלריות לאומנות, שרותי אוכל ורווחה, מסעדות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות מכל הסוגים, מעבדות רפואיות וקופת חולים, מכוני בריאות וכושר, שרותי רווחה, שרותים עיסקיים, הי-טק, לובי לבנייני המשרדים והתעסוקה על שרותיו, שרותים טכניים והנדסיים, חניה על כל שרותיה, מתקנים ומבנים הנדסיים, מחסנים לשרות החנויות וכדומה. יוקצו שטחים לפריקה וטעינה בחצרות המשק, כדוגמת המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. אולמות שמחה יותרו במתחמים הסמוכים לקרית החינוך בלבד ובתנאי שהכניסה אליהם תהא מהמפלס התחתון, הוא מפלס רחוב רבי עקיבא.

בקומות מעל:

משרדים, תעסוקה, היי-טק, מחסנים, שרותים טכניים והנדסיים וכדומה. אולם בבניינים המוצעים עם חזית לרחוב רש"י ובמפלסו, לא יותר בהם מסחר, אלא משרדים ושימושים שאינם מושכים קהל מבקרים בלבד.

## טבלת זכויות ומגבלות בניה:

.1.4

קווי בנין מיני במי	מסי קומות מרבי	שטחי בניה מרביים במתחמים						שטח מתחם במ"ר	מסי מתחם	אזור
		שטחי שירות			שטחים עיקריים					
		מ ת ח ת	מעל הקרקע		מ ת ח ת	מעל הקרקע				
			במ"ר	%- משטח המתחם		במ"ר	%- משטח המתחם			
קווי בנין ומרווחים עיליים בין בנינים על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי המצורף לתכנית זו	3 ק' מעל הכביש התחתון מסי 2	-	4,540	68	-	11,050 מסחר	166	6,672	3מ	שטח למרכז אזורי
		-	39,000	285	-	3,000 מסחר	183	13,704	4מ	שטח למרכז אזורי הכולל שפ"פ
		-			-	22,078 תעסוקה/ משרדים				
לקומות/מרתפי חניה ומחסנים 0.0 מ' ו/או כמסומן בנספח המצורף לתכנית זו.	מהכביש העליון מסי 50- 3 ק' מעל ק"ק מהכביש התחתון מסי 2- 3 ק' מעל ק"ק מעל 3 קומות/ מרתפי חניה, מסחר וכו'.					25,078	183			

## הערות:

- 1.4.1 הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטחי שרות לצורך חניה בכל תחום התכנית מעל ו/או מתחת לפני הקרקע עד 10% מעבר להיקפי החניה ולשטחי השרות הרשומים בטבלה לעיל. הדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.
- 1.4.2 במידה ותהיה סתירה בין שטח הבניה המרבי במ"ר לעומת שטח הבניה המרבי ב-% משטח המתחם, שטח הבניה המרבי במ"ר הוא הקובע.
- 1.4.3 ניתן להעביר עד 15% שטח עיקרי משמוש לשימוש והדבר לא יחשב שינוי לתכנית זו.

2. שטח למרכז אזרחי הכולל שפ"פ בשלוב דיור מוגן:
- 2.1. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור רחב וכתום צר ותחום סגול כהה, והמסומן כמתחם מ2 והכולל את מגרשים: 2א', 2ב', 2ג' יהווה שטח למרכז אזרחי הכולל שפ"פ בשלוב דיור מוגן.
- 2.2. הגדרות
- 2.2.1. יח"ד- יחידת מגורים במבנה המיועד לדיור המוגן.
- 2.2.2. דייר- משתמש בפועל בדירה והוא מי שעבר את גיל 60 או בן זוגו של מי שעבר את גיל 60.
- 2.2.3. דיור מוגן- בתכנית זו מגורים לאוכלוסיה שלפחות אחד מבני הזוג בן ה-60 שנה ומעלה.
- 2.3. עקרונות תכנון ועיצוב ארכיטקטוניים:
- המרכז האזרחי הכולל שפ"פ בשלוב דיור מוגן יכלול:
- בשלוש הקומות העולות ממפלס הכביש התחתון קומות/מרתפי חניה ופונקציות מסחריות. מעליהם ובמפלס הכביש העליון תיבנה קומת מסחר/משרדים ושימושים המשרתים את הדיור המוגן, במבנה חובק כיכרות פתוחות. כך תתאפשר חדירת הולכי רגל אל הכיכרות ומעבר ביניהן בכל שעות היום. מעל יבנו 3-4 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ: 4-5 קומות) נוספות של דיור מוגן על שרותיו. 4 הקומות מעל קומת קרקע ימוקמו בחלק הבינוי אשר אינו פונה למגורים קרובים הגבוהים מהכביש העליון (מס' 50).
- לא יותרו אולמות שמחה במתחם זה.
- 2.4. שימושים מותרים:
- בקומת קרקע, קומה א', ב':
- מסחר, המסחר יכלול: חנויות ספרים, ביגוד, הנעלה, גלריות לאומנות, שרותי אוכל ורווחה, סופרמרקט מסעדות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות מכל הסוגים, מעבדות רפואיות וקופת חולים, מכוני בריאות וכושר, שרותי רווחה, שרותים עיסקיים, הי-טק, לובי לדיור המוגן על שרותיו, שרותים טכניים והנדסיים. חניה על כל שרותיה, מתקנים ומבנים הנדסיים, מחסנים לשרות החנויות וכדומה. יוקצו שטחים לפריקה וטעינה כדוגמת המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- בקומות מעל:
- מסחר המשרת את הדיור המוגן, דיור מוגן של עד 200 יח"ד (שטח עיקרי מרבי ליח"ד יהיה 50 מ"ר. לא ניתן להרחיב או לצרף יחידות דיור), שירותים נלווים לדיור המוגן כגון: מועדון, חדר אוכל ומטבח, חדרי חוגים, משרדי ניהול, חדר רופא, חדר טיפולים, חדר פיזיותרפיה, ושרותים דומים לצרכי הדיור המוגן, אשר יחשבו במנין השטחים העיקריים. השימושים הנלווים יכללו כתנאי להיתר הבניה והקמתם בפועל תהיה תנאי לאכלוס המבנה ו/או לחיבורו לתשתיות. בקומת הבסיס יותרו שימושים מסחריים שאינם מהווים מטרד לסביבה ולדיירי הדיור המוגן. כמו כן ניתן לכלול שרותים לצרכי מחלקה סיעודית וזאת בהתאם להנחיות ואישור משרד הבריאות והרשות המקומית שינתנו לענין זה.
- אולם בבנינים המוצעים עם חזית לרחוב רש"י ובמפלסו, לא יותר בהם מסחר, אלא משרדים ושימושים שאינם מושכים קהל מבקרים בלבד.



3. שטח לבנין העיריה ושימושים מעורבים הכולל שפ"פ:

3.1. השטח הצבוע בתשריט בפסים חומים ואפורים באלכסון ובצמוד שטח ירוק תחום ירוק כהה, המסומן כ-מ1 והכולל את מגרשים: א1, ב1, ג1, יהווה שטח לבנין העיריה ושימושים מעורבים הכולל שפ"פ.

3.2. שימושים מותרים:  
 בית עיריה, מסחר כגון: מרפאות, מעבדות רפואיות, קופת חולים, משרדים ו/או תעסוקה, משרד ממשלה ובית משפט, שרותים טכניים והנדסיים נילוים לצורכי השימושים הללו. אולמות שמחה משרדים, תעסוקה, היי-טק, ~~משרדים~~, שרותים טכניים והנדסיים וכדומה. אולמות שמחה יותרו ובלבד שהכניסה אליהם תהא מהמפלס התחתון, הוא מפלס רחוב רבי עקיבא.

3.3. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

קווי בנין מיני במי	מס' קומות מרבי	שטחי בניה מרביים במתחם						שטח מתחם במ"ר	מ' ס' מ ת ח ס	אזור
		שטחי שירות			שטחים עיקריים					
		מ ת ח ת	מעל הקרקע		מ ת ח ת	מעל הקרקע				
			במ"ר	%-ב		במ"ר	%-ב			
אחר	חניה, חצרות משק, פירים, אחסון בחניה וכו'							הקרקע	הקרקע	
קווי בנין ומרווחים עיליים בין בנינים על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי המצורף לתכנית זו	מהכביש העליון מס' 50-4 ק' מעל ק"ק	-	8,735	2,300	100	4,026	36	11,035	מ1	שטח לבנין עיריה ושימושים מעורבים כולל שפ"פ
						3,300	30			
						5,094	46			
לקומות/ מרתפי חניה ומחסנים 0.0 מ' ו/או כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.	מהכביש התחתון מס' 4- ק' מעל ק"ק		11,035		100	12,420	112			סה"כ



הערות:

- 3.3.1. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטחי שרות לצורך חניה בכל תחום התכנית מעל ו/או מתחת לפני הקרקע עד 10% מעבר להיקפי החניה ולשטחי השרות הרשומים בטבלה לעיל. הדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.
- 3.3.2. במידה ותהיה סתירה בין שטח הבניה המרבי במ"ר לעומת שטח הבניה המרבי ב-% משטח המתחם, שטח הבניה המרבי במ"ר הוא הקובע.
- 3.3.3. ניתן להעביר עד 25% שטחי שרות משימוש לשימוש והדבר לא יחשב שינוי לתכנית זו.
- 3.3.4. ניתן להעביר עד 15% שטח עיקרי משימוש לשימוש והדבר לא יחשב שינוי לתכנית זו.

3.4. תנאי למתן היתר בניה למתחם מ1 הינו הגשת תכנית בינוי אשר תקבע את אופן חלוקת השימושים במתחם בהתאם לשימושים המותרים. כמו כן ניתן יהיה לחלק את המתחם לחלוקת משנה בהתאם לתכנית הבינוי המפורטת לעיל. (ראה סעיף 10 בהמשך).

4. שטח פרטי פתוח הכלול במתחמים מס' 1 ו-2:

4.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה, מגרשים 1ב' ו-2ב', יהווה שטח פרטי פתוח הכולל מתחת למפלס הכביש העליון קומות/מרתפי חניה מקורים על כל הכלול בהם ומעליהם פיתוח, גינון וזיקת הנאה למעבר.

4.2. עקרונות והנחיות לתכנון ועיצוב בשפ"פ-מגרשים 1ב' ו-2ב':

- 4.2.1. השטח ישמש כשני צירים מגשרים ומחברים בין הכביש העליון (מס' 50) והכביש התחתון (מס' 2). הצירים כוללים כיכרות אשר מתחתיהם 2-3 קומות/מרתפי חניה המשמשים לחניה לכל שטחי המסחר והפונקציות האחרות בכל המפלסים והקומות.
- 4.2.2. תותר ותרשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל ממתחם למתחם וההפך כמפורט בסעיף 18 בהמשך.
- 4.2.3. לא תותר כל בניה בשטח המפלס האחרון הפתוח של השפ"פ אלא באישור מיוחד של מהנדס הרשות המקומית.
- 4.2.4. התכנון המפורט של השפ"פ יוכן על ידי אדריכל נוף.
- 4.2.5. שטח השפ"פ יהיה פתוח לשימוש הציבור בכל חלקיו ובכל עת.
- 4.2.6. ניקוז מי נגר משטחי גגות המבנים, משטחי הריצוף ועודפי מי מזגנים יאספו ויוחדרו לקרקע בתחום התכנית או במקום שיתואם עם מהנדס הרשות המקומית ככל שניתן.
- 4.2.7. לא יותר איזוריר מקומות, חניונים ומרתפים לשפ"פים בצמוד לשטחי מעבר ו/או שהיה.
- 4.2.8. איזוריר מאולץ מקומות, חניונים ומרתפים יוסט ויורחק משטחי שהיה לפי אישור מהנדס הרשות המקומית.
- 4.2.9. השפ"פ ישמש אזור שהיה ומנוחה ומתוקף כך לפחות 20% משטחו יהיה מוצל. דרגת ההצללה תהיה מעל 70%. ההצללה תתאפשר במתקני קירוי קל ו/או בעצים רחבי נוף וירוקי עד (שיינטעו בוגרים כבר בעת פתיחת המקום לציבור).

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
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

- 4.2.10 בשטח יותקנו ספסלים ומקומות ישיבה ומנוחה. לפחות מחציתם יהיו מוצלים.
- 4.2.11 לפחות מחצית משטח השפ"פ יהיה נגוען.
- 4.2.12 בשטח יינטעו עצים בוגרים שגובה הנוף שלהם אינו פחות מ-2.5 מ' לכל עץ יתוכנן גוש אדמה להתפתחות השורשים בנפח של 4 מ"ק, ובעומק מינימלי של 1.0 מ'. בכלל השטח יינטעו עצים בוגרים בכמות שלא תפחת מ-8 עצים לדונם.
- 4.2.13 היזם או מי מטעמו יחויב בהחזקה שוטפת של השפ"פים לטובת הציבור.
- 4.2.14 בשפ"פ הצמוד לדיור המוגן:
- 4.2.14.1 שפ"פ זה יהיה מחולק לשני אזורים: האחד פתוח לכלל הציבור והשני ישמש את דיירי המתחם בלבד.
- 4.2.14.2 המתחם המשותף יתוכנן כך שיזמין ויעודד מפגש בין דיירי המתחם לכלל הציבור.
- 4.2.14.3 המתחם הסגור יאפשר פעילות מוגנת לדיירים הזקוקים לכך.
- 4.2.14.4 שני השטחים יהיו בנגישות מיידית לשטחים הציבוריים של המבנים.
- 4.2.14.5 כמתחם יושם דגש מיוחד על שימוש בצמחיה הנקלטת במגוון חושים רחב כגון: פריחה ועלווה צבעונית, עלווה במרקמים מגוונים, צמחי ריח וטעם וכו'.
- 4.2.14.6 לפחות רבע מערוגות הגינות יותאמו לגובה היושבים בכיסאות גלגלים.
- 4.3 שימושים מותרים בשפ"פ במגרשים 1 ב' ו-2 ב':  
 במפלס הכביש העליון (כביש מס' 50):  
 כיכרות, מעבר, בריכות נוי, שטחים מרוצפים ומגוננים, חלקם מקורים קרוי קל
- במפלסים תחתונים (ממפלס הכביש התחתון ומעלה):  
 פיתוח וריצוף ועד 3 קומות/מרתפי חניה, מבנים, מחסנים, חצרות משק, פירים, מתקנים טכניים והנדסיים, כניסות ודרך הגישה לרכב אל כל שטחי החניה שבתחום התכנית.
- 4.4 שימושים מותרים בשפ"פים מס' 1 ג', 2 ג', 4 ב':  
 מעבר, פיתוח וגינות, חיץ בין המגורים שמעבר לכביש מס' 50 ובנייני המתחמים בתחום התכנית.
- 5 שטח ציבורי פתוח:
- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בתשריט מס' 5 יהווה שטח ציבורי פתוח.
- 5.2 עקרונות תכנון ועיצוב ארכיטקטוניים:  
 השטח ישמש כתווך והפרדה בין השטח למרכז אזרחי, השטח לבנין העיריה ושימושים מעורבים הכולל שפ"פ לבין המגורים שמדרום לפרויקט וכן גישה אל הפרויקט מכביש מס' 4 (רבי עקיבא).

- 5.3. שימושים מותרים:  
פיתוח וגינון, מעבר, רמפות, שטחים מרוצפים ומגוננים, חלקם מקורים קרוי קל. לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקנים הנדסיים משולבים בפיתוח.
6. חניה ציבורית:  
6.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, והמסומן בתשריט מ6, יהווה שטח לחניה ציבורית מוצעת.  
6.2. ריצוף שטח החניה יהיה כהמשך המדרכות וההפך והשתלבותם אלה באלה.
7. תנועה וחניה:  
7.1. שינויים לא מהותיים בנגישות, ובמקום החניה, בהסדרי הפריקה והטעינה, יהיו באישור הועדה המקומית, ולא יחשבו שינוי לתוכנית זו.  
7.2. קומות/מרתפי החניה ודרכי הגישה אליהם יבנו בשלבים, על פי התקדמות הבניה. מתחם שבו תחל הבניה יבנה אף את דרך הגישה אל קומות/מרתפי החניה שבתחום המתחם שלו, אף אם הללו נמצאים בתחום מתחם אחר. רישום זיקות הנאה ראה סעיף 18 בהמשך.  
7.3. בסמכות מהנדס המועצה להתיר בהתאם לשלב שלגביו מבוקש היתר במתחם, הצגת מיקום ושיוך חניה זמנית, עד לביצוע השלב הבא במתחם בתנאי שפתרון החניה לשלב לגביו מבוקש היתר הבניה הוצג במלואו.  
7.4. חצרות המשק לפריקה וטעינה יהיו משותפות לכל המתחמים על פי מיקומן. בנייתן תעשה בהסכמה בין המתחמים שבתחומן נמצאת חצר המשק לפריקה וטעינה.  
7.5. הכניסה לחניות מהרחוב העליון תהינה מבוקרות ע"י מחסום ומיועדות רק לבעלי עסקים בתחום התכנית.  
7.6. לא תתאפשר נגישות ישירה מרח' יהודה הנשיא (כביש פנימי מס' 2) ומרחוב רבי עקיבא (כביש פנימי מס' 4) לפרויקט למעט החיבורים המופיעים בנספח התנועה.  
7.7. במתחם מס' 2 החניות המיועדות לדיור המוגן יהיו נפרדות מיתרת החניונים.  
7.8. במפלס רחוב רש"י יוסיפו מקומות חניה לתושבי הרחובות בלבד, במגרשי חניה מתחמיים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת שערים חשמליים בכניסה למגרשי החניה המתחמיים שברחוב רש"י, ע"י היזם.
8. נגישות נכים:  
כל האזורים יהיו מתואמים ככל האפשר לנגישות לנכים באישור יועץ מומחה ומוסמך לנושא זה.

9. הנחיות עיצוב:
- 9.1. גובה/מס' קומות הבנינים: על פי המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- 9.2. גגות: הגגות יהיו שטוחים.
- 9.3. מתקנים על גגות: כל מיתקן שיותקן על גג המבנים יהיה מוסתר באופן מרבי ובאישור מהנדס הרשות.
- 9.4. צנרות פרטיות:
- 9.4.1. כל צנרת בבנין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
- 9.4.2. תיאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- 9.5. גימור חזיתות: גימור חזיתות הבניינים יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסותתת בתאום ובאישור מהנדס הרשות.
- 9.6. גדרות ופיתוח: לא תותר הקמת גדרות בגבולות משותפים בין המתחמים, למעט במתחם מס' 1 לכיוון מתחם מס' 5 ולמעט בגבולות הפונים לכיוון הדרכים העוקפות והחניה הציבורית, בהם תותר גדר בגובה מינימלי נדרש על פי התקן. חומרי גמר לפיתוח, גדרות, ריצופים, קירות תמך, תאורת רחוב וכו'. הכל כמפורט בתוכניות פירווח ונוף אשר יוגשו לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית. ראה סעיף 10 ו-18 בהמשך.
- 9.7. שילוט: התקנת שלטי פרסומת בחזיתות הבנינים, כחוק. לא תורשה הדבקת שלטי פרסומת בחזית הקומות המסחריות הפונות לרחוב או לכיכרות, אלא שילובם בתוך חזית הבנין, באופן אחיד כחלק אינטגרלי ממנו ועל פי אישור מהנדס הרשות.
10. תנאים למתן היתרי בניה:
- 10.1. תכניות בינוי:
- 10.1.1. תנאי למתן היתרי בניה לכל מתחם ומתחם בתחום התכנית, הינו הגשת תכנית בינוי ע"י יוזם ומגיש התכנית לכל תחום התכנית בשלמות ובאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי הנ"ל כאמור לא תסטה מעקרונות תכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו. (ראה תת סעיף 3.4 לעיל).
- 10.1.2. תכנית הבינוי כאמור לעיל תוכן בקניימ שלא יקטן מ- 500:1 והיא תכלול:
- א. חלוקה למגרשים/מתחמים שתהווה בסיס לרישום המגרשים/המתחמים.
- ב. העמדת הבניינים.

- ג. קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
- ד. טיפוס בנינים עקרוניים.
- ה. חתכים עקרוניים בבנינים.
- ו. פתרונות חניה.
- ז. מיקום מתקני תשתית, כמו: מתקני אשפה, חדרי טרנספורמציה וכו'.
- ח. רומי דרכים.
- ט. קווי בנין ו/או מרווחי בניה.
- י. אופן שילוב אבן בבנינים ופרטי בנין עקרוניים.

#### 10.2. תכניות פיתוח ונוף:

- 10.2.1. תנאי נוסף למתן היתרי בניה לכל מתחם ומתחם בתחום התכנית, הינו הגשת תכנית פיתוח ונוף ע"י יוזם ומגיש התכנית לכל תחום התכנית בשלמות, לאישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח והנוף הנ"ל כאמור לא תסטה מעקרונות הבינוי המצורפות לתכנית זו.
- 10.2.2. תכנית הפיתוח והנוף תוכן בקני"מ שלא יקטן מ-500:1 על בסיס תכנית הבינוי המפורטת לעיל ו/או תיכלל בתוכה והיא תכלול:
- א. העמדת הבנינים.
  - ב. קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
  - ג. טיפוס בנינים עקרוניים.
  - ד. חתכים עקרוניים בטופוגרפיה, המתחמים והבינוי.
  - ה. פתרונות חניה.
  - ו. מיקום מתקני תשתית, כמו: מתקני אשפה, חדרי טרנספורמציה, וכו'.
  - ז. רומי דרכים.
  - ח. קווי בנין ו/או מרווחי בניה.
  - ט. אופן שילוב אבן וחומרים אחרים בפיתוח, בתאורת רחובות, ופרטי פיתוח עקרוניים אחרים.

10.3. מסמכים אלו יאושרו ע"י הועדה המקומית והם יפרטו ויעדכנו את נספחי התכנית. לאחר אישורם, תכניות אלה יהפכו לחלק בלתי נפרד מתכנית המתאר המקומית והמפורטת הנ"ל. במקרה של סתירה בין הוראות המסמכים הנ"ל, ובין הוראות תכניות אלה, תחול ההוראה המגבילה יותר.

#### 10.4. נספח ביוב לתכנית בינוי ולתכנית פיתוח ונוף:

לכל תכנית בינוי ולתכנית פיתוח ונוף יש לצרף תכנית ביוב בקני"מ 1:500 המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית. התכנית תכלול מערכת הולכה לטיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה. הנ"ל תתואם לתכנית האב לביוב של אלעד.

נספח סביבתי:

10.5

תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת נספח סביבתי לכל מתחם ומתחם שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. הנספח הסביבתי יכלול את תאור המבנה ופרוט מלא של המערכות, המרכיבים והשימושים השונים שייעשו בתוכו ומחוצה לו, שעלולים להיות להם השפעות סביבתיות. הנספח יכלול הצגה מפורטת במלל ובתשריטים של האמצעים והפתרונות המוצעים למניעת מטרדים. הנספח הסביבתי יכלול את המרכיבים הבאים:

10.5.1 חניה:

מיקום שטחי החניה, סה"כ מספר מקומות החניה, אופן הפרדת חנית אורחים ומשתמשים מחנית הדיירים בדיוור המוגן. אזורי הפריקה והטעינה לרבות לסילוק אשפה, דרכים פנימיות לתנועת כלי רכב, מיקום כניסות, יציאות ומעבר ממתחם למתחם.

10.5.2 אחסנה:

פירוט שטחי אחסנה, גודלם ומיקומם. תאור המתקנים ההנדסיים ושטחי המבנה לרבות אנרגיה, גנרטור, מעליות חדרי קירור, מערכות אוורור למבנה ולחניה התת קרקעית.

10.5.3 סניטציה:

מיקום נקודות החיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב העירונית.

10.5.4 אשפה:

אומדן של כמויות הפסולת, מכלי אצירה לסוגי הפסולת השונים, דחסנים, מפרט טכני של חדרי אחסון, דרכי הובלת הפסולת מהעסקים למכלי אצירה, שיטות פינוי וגישות כלי רכב לפינוי. תאור אשפתונים לקליטת פסולת ציבורית.

10.5.5 אמצעים ופתרונות סביבתיים מוצעים:

חיבור מערכות הניקוז של המבנה למערכת הניקוז הכללית. מתקנים לטיפול בשפכים שאינם סניטריים (הפרדת שומן, הרחקת מוצקים) ומיקומם.

מניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות, מבני שרות (מזגנים, מעליות), תנועת כלי רכב ומערכות הגברה וכריזה.

פינוי מזהמי אויר והנדפת ריחות - פירים מרכזיים, מיקום וגובה ארובות, אמצעים אחרים.

שמירה על ניקיון ומניעת מטרדי ריחות ותברואה מאשפה ביתית ופסולת מוצקה, כולל מערך האצירה והפינוי של פסולת מוצקה. אמצעים ודרכים למניעת רעש ואבק במהלך הבניה. פירוט צורות הניהול של החלקים המסחריים של המבנה להבטחת תפעול תקין, רמת אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים. הכל בתיאום ובאישור מהנדס המועצה.

10.5.6 בקשות להיתר יכללו את כל הפתרונות שמוצעים בנספח הסביבתי למניעת מטרדים, כפי שאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

10.6 היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאיי תברואה נאותים.

- 10.7. נספח אקוסטי:  
תנאי למתן היתרי בניה לאולמות שמחה, הינו בנוסף לכל האמור בסעיף זה לעיל, הגשת נספח אקוסטי הערוך בידי יועץ לאקוסטיקה והכולל: מיקום המבנה, מילוי אחר הנחיות בנושאי אקוסטיקה וסביבה לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 10.8. לא יינתן טופס 4 ו/או יותר אכלוס לכל המבנים והשימושים שבתחום התכנית טרם השלמת ביצוע מערכת ביוב. על יזם התכנית להשלים פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי טרם הוצאת היתרי אכלוס בו.
- 10.9. תנועה וחניה:  
10.9.1. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה של "כביש העוקף הצפוני" (דרך מס' 4711) בקטע דרך ארצית מס' 444 - רבי יוחנן בן זכאי כולל תכניות רמזור בצומת דרך מס' 444 - "כביש עוקף צפוני" (דרך 4711).  
10.9.2. לא תאוכלס כל בניה בתכנית אלא לאחר ביצוע "כביש העוקף הצפוני" והתקנת רמזור בצומת דרך מס' 444 - "כביש העוקף הצפוני" עפ"י התכניות לעיל.  
10.9.3. תנאי לאכלוס מבנה העירייה יהיה סיום בניית החניה הציבורית - מתחם 6.
11. מתקני עזר, מערכות טכנית ותשתיות:  
11.1. מתקני עזר:  
11.1.1. גז: לא תותר הצבת בלוני גז גלויים. מתקני הגז ימוקמו בשטח המתחם.  
11.1.2. אשפה: מתקני האשפה יותקנו עפ"י הוראות מהנדס המועצה ואגף שפ"ע בהתאם לתכנית הפיתוח והנספח הסביבתי.  
11.1.3. תחנות טרנספורמציה: תמוקמנה בשטח ציבורי פתוח משולב בפיתוח או בשטח המתחם משולב במבנים ו/או בקומות/מרתפי החניה.
- 11.2. מערכות טכניות:  
11.2.1. מזגנים, דודי שמש ומערכות סולריות:  
יינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב דודי שמש, מערכות סולריות ומתקני מיזוג אויר בבניינים. תותר הצבת מדחסים על חלקי גגות שטוחים הכל תוך הסתרה מרבית ונקיטת האמצעים הדרושים להפחתת רעש לבנייני המגורים כפי שתדרוש הועדה.
- 11.3. תשתיות:  
11.3.1. מערכות התשתית בתחום התכנית כולל תקשורת, חשמל, טלפון, מים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.  
11.3.2. מעבר תשתיות:  
יותר מעבר תשתית, ביוב, ניקוז ותיעול בשטחים פרטיים שבתחום מתחמים. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממתחם למתחם, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל.



## 11.3.3. מערכות מים וביוב:

## 11.3.3.1. מערכות מים:

אספקת מי שתייה תעשה מרשת המים המרכזית של עיריית אלעד. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (של משרד הבריאות ומינהל המים).

11.3.3.2. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתיה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתיה כגון: כיבוי אש, גינון וכו'.

11.3.3.3. בעסקים בעלי זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).

## 11.3.3.4. מערכות ביוב:

כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של המבנה. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת בהתאם להוראות ולתקנים.

## 11.3.4. ניקוז:

השפעת פיתוח האזור על משטר זרימת הנגר העילי היא מזערית על כן:

11.3.4.1. יש למתן את זרימת מי הנגר העילי משטח התכנית ככל הניתן. עודפי נגר יחוברו למערכת הניקוז העירונית.

11.3.4.2. במקרה של הפנית מי נגר למגרש השכן, יש להבטיח כי ימנע כל נזק אפשרי ע"י מי הנגר באמצעות ויסות כמות המים הזורמים מפתח מסוים או מפתחים סמוכים. יש לפזר את נקודות גלישת מי הנגר ולא לרכזם. מי הנגר יוזרמו למגרש הסמוך בספיקות נמוכות לאחר שהייתם במגרש ויריו מסוננים מסתף ומבוץ. יש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם, כך שלא יוכלו לזרום לעבר מבנים, מתקנים או כל מקום בו הם עלולים לגרום נזק כל שהוא.

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

11.3.4.4. בשפ"פ, בשצ"פ, בחניה הציבורית ולאורך הדרכים יש להבטיח מיקום שטחים מגוננים לקליטת מי נגר הנמוכים מסביבתם ומהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים.

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

11.3.4.6. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית לנושא ניקוז.

## 11.3.5 חשמל:

- 11.3.5.1 רשת החשמל המעברים והחיבורים למכנים יהיו תת קרקעיים.
- 11.3.5.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 151 ק"ו (קיים או מיוצג)		20 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

## 11.3.6 הנחיות משרד הבריאות לתכנון אזור מסחרי:

- 11.3.6.1 תבוצע הפרדה בין השטח המסחרי לשטח המשרדים. יתוכננו כניסות נפרדות לאגפי המשרדים ולאגף העסקים, לכל חנות במבנה תהיה גישה מהחצר או מהאזור לפריקה וטעינה.
- 11.3.6.2 יתוכננו ביתני אספה עבור חנויות מזון.
- 11.3.6.3 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

## 11.3.7 ביצוע התשתיות:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או תאורה מרכזית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן-עבודות תשתית). המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעיו כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היוזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתכנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היוזמים יהיה אחראי לתפן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היוזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במתחמים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית.

## 12. חברת אחזקה:

12.1. תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית, בכל הקשור לגינון, מעברים עם זיקת הנאה לציבור, משטחי חניה וגישה לחניה, כולל החלק המיועד לחניון ציבורי, תאורת חוץ, גדרות וכו'. הדבר יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

12.2. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית, אחראיים לנושא האחזקה, ולשם ביצועה, יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

12.3. חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם הרוכשים במתחם ועם קבלני משנה, לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות, להנחת דעת היועץ המשפטי של המועצה.

12.4. אופן ביצוע האחזקה ע"י חברת האחזקה, אם משותפת ואם אחרת, ייקבע בהתחייבות.

## 13. איכות הסביבה:

### 13.1. שימושים מותרים:

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות. המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

### 13.2. הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 16 להוראות תכנית גז/במ/195.

## 14. בטיחות טיסה:

14.1. התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של נתב"ג. מעל שטח התכנית יטוסו מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, במשך כל שעות היממה.

14.2. על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה בהתאם לתכנית ת/מ/א-4 ו-ת/מ/א-4/2-4 שבתוקף.

14.3. לא יינתן היתר בניה להקמת מתקן או מבנה בגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

14.4. הפעלת מנופים/עגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 30 מ' מעל פני הקרקע, מחייבת אישור מנהל התעופה האזרחית.

## 15. רישום שטחים והפקעות לצרכי ציבור:

15.1. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם לפי סעיף 188 ב' לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

15.2. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל יופקעו זכויות השימוש והחזקה.

16. איחוד וחלוקה:

16.1. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהסכמת בעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי החוק.

16.2. מודגש בזאת כי תכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת.

16.3. במתחם מס' 4 תותר חלוקת משנה נוספת באישור הועדה המקומית

והדבר לא יחשב כשינוי תכנית זו, בתנאי שתוגש תכנית בינוי ערוכה בק"מ שלא יקטן מ-250:1 לכל מתחם מס' 4 טרם חלוקתו שתכלול בין היתר:

16.3.1. חלוקת משנה למתחם מס' 4.

16.3.2. קביעת מפלסים סופיים של כל הקומות/מרתפים והקומות שמעליהם.

16.3.3. פתרונות חניה כוללים לכל המתחם לפני החלוקה.

16.3.4. רצף כל השטחים בעלי זיקות הנאה לציבור.

16.3.5. פתרונות לשירות המתחם בכללותו, כולל פריקה וטעינה, נגישות, חניה ומערכות תשתית.

17. רישום בספרי האחוזה/המקרקעין:

הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור מפות לצרכי רישום ערוכות ע"י מודד מוסמך, ע"י הועדה המקומית.

18. זיקת הנאה למעבר בין מתחמים בקומות/מרתפי החניה,

וזיקת הנאה למעבר בין מתחמים בקומת הכיכרות והשפ"פים:

בין מתחמים מס' 1-5

השטח המסומן על רקע המתחמים בקווים דקים אלכסוניים יהווה זיקת הנאה למעבר בין מתחמים.

יותר חיבור בין קומות/מרתפי החניה וכן תותר ותרשם זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל, תשתיות וצנרת, ממתחם למתחם וההפך בכל מפלסי הפרוייקט:

קומות/מרתפי החניה, קומת הכיכרות, השפ"פים והשצ"פ.

לא תותר חסימת מעברים וזיקות הנאה אלה.

לא יותר גידור כל שהוא בגבולות המשותפים בין המתחמים.

שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת ובכל תנאי.

הכל כמסומן בנספח הבינוי המצ"ב לתכנית זו.

19. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

20. משך ביצוע התכנית:

עבודות הבניה מתחילות לא יאוחר מ-5 שנים מיום אישור התכנית.

21. שלבי ביצוע :
- 21.1. התכנית תבוצע בארבע שלבים כמפורט :  
שלב א' - מתחמים מ2, מ3, מ6.  
שלב ב' - מתחמים מ1, מ5.  
שלב ג' - מתחמם מ4.  
שלב ד' - ראה תת סעיף 16.3 לעיל.
- 21.2. ייתכנו שינויים בסדר ביצוע השלבים ובצירופי המתחמים בכל שלב ושלב שבתת סעיף 21.1 לעיל, באישור הועדה המקומית.
- 21.3. עם התקדמות שלבי הביצוע, שטחי מתחמים השייכים לשלבי ביצוע שטרם שווקו, יטופלו ויתוחזקו ע"י יוזם התכנית עד לשיווקם ולמימוש הבניה בהם.

משרד הביטחון והשכון

קריית הממשלה  
רח' מנחם בגין 125

22. חתימות:

היוזם והמגיש:

התחייבתי על-ידי חתימתי או כל אדם אחר, או  
התחייבתי בד זכות לזיום התכנית או לכל בעל  
התחייבות התכנית כל עוד לא הולצת העסק ונכנסת  
התחייבות זו בענין יאיו ההישגות או בגין כל דבר  
אחר אשר יחייב את הממשלה או כל רשות מוסמכת  
לעמוד בהתחייבות זו.

בעל הקרקע:

התחייבתי על-ידי חתימתי או כל אדם אחר, או  
התחייבתי בד זכות לזיום התכנית או לכל בעל  
התחייבות התכנית כל עוד לא הולצת העסק ונכנסת  
התחייבות זו בענין יאיו ההישגות או בגין כל דבר  
אחר אשר יחייב את הממשלה או כל רשות מוסמכת  
לעמוד בהתחייבות זו.

2007-03-19

מילדזברג - מ. מ. מ. מ.  
אורחלים  
רח' ריב 7 ת"ז 37778  
טל 03-6751006 פקס 03-6751007

המתכננים:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית