

משרד הפנים מחוז מרכז 16.02.2010 נתקבל תיק מס':
--

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "אלעד"

תכנית שינוי מתאר הכוללת הוראות מפורטות מס. אל / 195 / 8 / 2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מקומית מס. אל/מק / 195 / 8 / 1

שינוי לתכנית מתאר מס' גז / 195 / 8

שינוי לתכנית מתאר מס' גז / במ / 195

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 אישור תכנית מס' 2/8/195/06 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 14.6.09 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית

ישוב : אלעד

רובע C

הוראות התכנית

מתכנן : דליה גרבל – יעקב נתיב אדריכלים

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

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היזם : משרד השיכון – מחוז המרכז

קרית הממשלה ת"א טל. 03-7632710, פקס. 03-7632711

תאריך : 10 ינואר 2010

תכנית שינוי מתאר הכוללת הוראות מפורטות מס. אל/ 195 / 8 / 2

שינוי לתכנית מתאר 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
63-66 , 35-39	5700

התחום בין הרחובות המאיר, רח' יוסף קארו ורח' סעדיה גאון.

3. שם התכנית : תכנית זאת תקרא תכנית שינוי מתאר הכוללת הוראות מפורטות מס. אל / 195 / 8 / 2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מקומית אל / מק / 195 / 8 / 1 שינוי לתכנית מפורטת מס. גז / 195 / 8 שינוי לתכנית מס. גז/במ/ 195

4. מסמכי התכנית : 4.1 13 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 וחניה (מוגשת על גבי התשריט). תכנית הבינוי והחניה מהווה נספח לתכנית זו וערוכה בקני"מ 1:1250. הנספח מהווה מסמך מנחה המורה על עקרונות התכנית. מקום החניות וצורת הבניינים שבתכנית הבינוי מצביעים על מגמת התכנון בלבד. המקום והצורה הסופית ייקבע לפי תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של תכנית הבינוי בקני"מ 1:1250 ויתר הוראות תכנית זו.

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

6. שטח התכנית : 26.144 דונם.

7. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה, הנמצא בשטח השיפוט של המועצה המקומית אלעד בגוש 5700 חלקות 63-66 , 35-39 .

8. יזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון – מחוז המרכז
קרית הממשלה, ת"א טל. 03-7632710 פקס. 03-7632711

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

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

- 11.1 מטרות התכנית : שינוי יעוד משטח למגורים בי לשטח למגורים ג'.
 11.2 הגדלת מס. יח"ד מ-132 יח"ד ל-168 יח"ד, תוספת של 36 יח"ד.
 11.3 הגדלת מס. קומות מ-ק+2 ל ק+5.
 11.4 שינוי יעוד משטח למגורים בי לשטח לבניני ציבור.
 11.5 שינוי בקו בנין צדדי מ-4מ' ל-5מ'.
 11.6 הגדלת שטח יח"ד מ-106 מ"ר ברוטו ל-135 מ"ר ברוטו.
 11.7 כל שטח התכנית מיועד לאיחוד מגרשים וחלוקתם מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
12. רישום שטחים :
 12.1 רישום שטחים : זכויות השימוש והחזקה במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.
13. יחס לתכניות קיימות :
 13.1 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מפורטת אל/מק/195/8/1 , גז/195/8, ותכנית גז/במ/195 במידה ולא שונו בתכנית זו.
 13.2 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית אל/15/195 .
 13.3 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית אל/25/195 .
14. היטל השבחה :
 14.1 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. החניה במגרש לצורכי ציבור תהיה כמפורט בסעיף 20.2.4 בהמשך.
 15.2 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 1:250 שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, על פי התקן כמפורט בסעיף 15.1 לעיל.
16. הוראות ותנאים להיתר בניה :
 16.1 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 1:250 על גבי תכנית מדידה עדכנית. מגרשים 1075-1080 יתוכננו כמתחם פיתוח אחד. תכנית בקני"מ 1:250 תוגש לאישור הוועדה המקומית לפני הגשת תכנית למתן היתר.
 16.2 מגרשים 1081-1082 יתוכננו כמתחם פיתוח אחד. תכנית בקני"מ 1:250 תוגש לאישור הוועדה המקומית לפני הגשת תכנית למתן היתר.
17. תכנית פיתוח :
 17.1 כל תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקני"מ 1:250 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 יח"ד 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 – במקומות בהם התכנית מרשה.
 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 לתכנית בינוי ופיתוח : 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 למתחם.

19.1 נספח ביוב ניקוז מים לתכ. בינוי ופיתוח : 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. הנ"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 השחייתו 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 מגונן 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 של הגדר 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 גינון 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 הנגר באמצעות וויסות כמות המים הזורמים מפתח מסוים או מפתחים סמוכים. יש לפזר את נקודות גלישת מי הנגר ולא לרכזם. מי הנגר יוזרמו למגרש הסמוך הספיקות נמוכות לאחר שהייתם במגרש, יהיו מסוננים מסחף ומבוץ ויש 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.

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 ממפלס מים מירבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפ"י התכנון.

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 ג'

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

20.1.2 מס. יח"ד בכל מגרש יהיו 21 יח"ד, ומס. הקומות - ק+5. 4 יח"ד לקומה ב- 5 קומות ו- יח"ד אחת בקומת הקרקע. ויותר בה השימושים כמפורט בהערות לטבלת הזכויות. זכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

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

20.1.4 חניה למגורים : החניה תהיה בשטח המגרש. כמות החניות הכללית תהיה עפ"י התקן כמפורט בסעיף 15.1 לעיל.

20.1.5 מרתף :

20.1.5.1 תותר בנית מרתף בתכסית שטח עד 80% משטח המגרש. תותר בנית מחסנים, חדרי מכוונות, מקלט וחניה לשימוש דיירי הבנין. קווי בנין יוכלו להגיע עד קו מגרש מכל צדדיו למעט קו בנין כלפי הרחובות יהיה 3 מ' למעבר תשתיות. 20.1.5.2 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל יכלל בשטח השרות הרשום בטבלת זכויות הבניה.

20.1.6 מרפסת סוכה :

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

20.2 איזור לבניני ציבור :

20.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הוא איזור בניני ציבור.

20.2.2 התכליות המותרות הן :

20.2.2.1 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.

20.2.2.2 מגרשי חניה ודרכים (כולל חניונים תת קרקעיים לחניה ציבורית).

20.2.2.3 מתקנים וקווי תשתית וכן מתקנים הנדסיים.

20.2.2.4 בתי קפה ומיזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.

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

20.2.3 מרתף :

20.2.3.1 תותר בניית מרתף בתכסית שטח עד 80% משטח המגרש השימוש במרתף יהיה למחסנים, חדרי מכוונות, הסקה, מקלט וחניה.
קווי הבנין יוכלו להגיע עד גבולות מגרש מכל צדדיו למעט קו בנין כלפי הרחוב יהיה 3 מ', למעבר תשתיות.

20.2.3.2 שטח המרתף לשימושים המפורטים לעיל, יכלל במנין שטח השרות הרשום בטבלת זכויות הבניה.

20.2.4 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 1/2 כיתה עד 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%.

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

20.2.6 גובה חניון מקורה יהיה 2.40 מ' נטו.

20.7 דרכים :

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

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 וגינות משותפות, ירשמו בתחומי המיסעות והגינות המשותפות בלבד זיקת הנאה למגרש השכן החולק באותה מיסעה וגינה.

21.1.6 לא תותר בנית גדרות בתחומי המגרש להפרדה בין חצרות, למעט גדרות התוחמות שטח חצר מוצמדת לדירה בקומת הקרקע.

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 לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הפיתוח.
שיטת איסוף האשפה – לפי הוראות הוועדה המקומית ובהתאם לתקנים ממשלתיים. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסטתי למניעת מפגע חזותי.

- 21.3 מתקני כביסה, מסתורי בלוני גז, מסתורי מתקני מיזוג אויר 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.
מגרשים המחלקים כניסה משותפת לחניון וגינה משותפת, תרשם בהם זכות מעבר
למגרשים הסמוכים באיזורים המשותפים.
- 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 בניי המגורים בתאום עם חברת חשמל ועפ"י
תכנית פיתוח בקנ"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 בקנ"מ
1:500 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 תיכנוניות 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 תכנית 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 יימצאו 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.
- 24.2.4 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 שטח עתיקות :
בשטח התכנית משתרעים שרידים קדומים המשוכים לאתר "מזור". כל עבודה בתחום השטח המוגדר לעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח רשות העתיקות. על השטח חל חוק העתיקות התש"ח – 1978.
25. שלבי ביצוע :
ביצוע התכנית יוחל תוך 5 שנים מיום אישורה.

26. טבלת זכויות מצב קיים:

קווי בנין **	תכסית בניה מירבית מעל הקרקע	שטח בניה מירבי במ"ר מעל הקרקע		מ.ס. יח"ד	מ.ס. קומות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	סימון בתשריט	יעוד
		שטח שרות	שטח עיקרי						
5	4	5	* 300	1,290	15	ק+2	2,304	1061	מגורים ב' תכלת
5	4	5	* 300	1,290	15	ק+2	2,178	1062	
5	4	5	* 300	1,290	15	ק+2	2,210	1062	
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	
			* 2,640	11,352	132		19,133		סה"כ מגורים ב'

הערות:

1. שטח ממוצע ברוטו ליח"ד יהיה 106 מ"ר. 86 מ"ר עיקרי ו- 20 מ"ר שרות.
2. תותר העברת שטח מעיקרי לשירות עד 7% מהשטח העיקרי.
3. תותר העברת שטח בניה בין השטח שמעל הכניסה לבין השטח שמתחת לכניסה בשיעור של עד 15% במגרשים בהם שיפוע הטופוגרפיה מעל 10%.
4. * שטח שירות בקומת כניסה ישמש לחדרי מדרגות, מעליות, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, מחסנים. שטחים אלו אינם כלולים בשטח ממוצע ליח"ד. מחסן יחושב לפי 6 מ"ר ליח"ד.
5. ניתן למקם את שטחי השרות הנ"ל בקומה שמתחת לקומת הכניסה.
6. באיזורים בהם מותרת חניה תת קרקעית /או מקורה, לא יחשב שטח החניון במנין שטחי השרות המותרים בטבלת זכויות.

27. טבלת זכויות מצב מוצע:

קווי בנין **	תכנית בניה מירבית מעל הקרקע	שטח שרות מתחת לקרקע	שטח בניה מירבי במ"ר מעל הקרקע		מס. יח"ד	מס. קומות ***	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	סימון בתשריט	יעוד
			שטח שרות	שטח עיקרי						
5	5	5	1131	* 525	2,310	21	ק+5	1,414	1075	מגורים ג' צהוב
5	5	5	1098	* 525	2,310	21	ק+5	1,372	1076	
5	5	5	1209	* 525	2,310	21	ק+5	1,511	1077	
5	5	5	1178	* 525	2,310	21	ק+5	1,472	1078	
5	5	5	1169	* 525	2,310	21	ק+5	1,461	1079	
5	5	5	1169	* 525	2,310	21	ק+5	1,461	1080	
5	5	5	1308	* 525	2,310	21	ק+5	1,635	1081	
5	5	5	1400	* 525	2,310	21	ק+5	1,751	1082	
			9,662	* 4,200	18,480	168		12,077		סה"כ מגורים ג'
5	4	5	5,644	2120	10,579		ק+3	7,055	2008	חום מותחם חום כהה
								7,012		סה"כ זרכים
			15,306	6,320	29,059	168		26,144		סה"כ תכנית

הערות :

1. שטח ממוצע ברוטו ליח"ד יהיה 135 מ"ר. 110 מ"ר עיקרי ו- 25 מ"ר שרות.
2. תותר העברת שטח מעיקרי לשירות עד 7% מהשטח העיקרי.
3. תותר העברת שטח בניה בין השטח שמעל הכניסה לבין השטח שמתחת לכניסה בשיעור של עד 15% במגרשים בהם שיפוע הטופוגרפיה מעל 10%.
4. * שטח שירות בקומת כניסה ישמש לחדרי מדרגות, מעליות, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, מחסנים. שטחים אלו אינם כלולים בשטח ממוצע ליח"ד ויחושבו לפי 10 מ"ר ליח"ד כולל מחסן, שיחושב לפי עד 6 מ"ר ליח"ד.
5. שטח מרתף - 80% משטח המגרש.
6. ניתן למקם חלק שטחי השרות הני"ל בקומה שמתחת לקומת הכניסה.
7. ** קווי בנין לקומת מרתף - ראה סעיף 20.1.5.1 ו- 20.2.3.1
8. *** העלאת מס. הקומות ומס. יח"ד תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) 2002. ראה הערה בסעיף 20.1.2 בתקנון.

לוח איזורים מצב קיים :

האזור	שטח האזור (מ"ר)	אחוז האזור	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ אחוזים	יחיד לאיזור	סה"כ יחיד
מגורים ב'	19,130	73.17	19,130	73.17	132	132
דרכים	7,014	26.83	7,014	26.83		
סה"כ כללי	26,144	100.00	26,144	100.00	132	132

לוח איזורים מצב מוצע :

האזור	שטח האזור (מ"ר)	אחוז האזור	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ אחוזים	יחיד לאיזור	סה"כ יחיד
מגורים ג'	12,077	46.19	12,077	46.19	168	168
ש.ב.צ.	7,055	26.99	14,067	53.81		
דרכים	7,012	26.82				
סה"כ כללי	26,144	100.00	26,144	100.00	168	168

