

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 422-0357574**

**אל/23/3/195 רובע A מזרח, אלעד**

**מרכז**

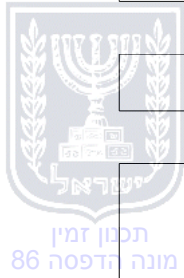
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי אלעד**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנון שכונת מגורים בת 639 יח"ד עם השירותים הנלווים, בעלת מאפיינים עירוניים המתאימים לאוכלוסיה בעלת צביון חרדי.  
תחום התכנון ממוקם בחלקה המזרחי של העיר אלעד ממערב לכביש החדש (כביש 4711) המתחבר לכביש 471. השכונה החדשה תהיה הכניסה החדשה לעיר ממזרח ותכלול בנוסף למגורים שטחים ציבוריים ומגדל תעסוקה ומסחר, זאת לצד שימושים מסחריים מלווי רחוב לרווחת תושבי השכונה והעיר.  
התכנית כוללת הנחיות לנושא תחום ההשפעה ממחצבת נחשונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

אל/23/3/195 רובע A מזרח, אלעד

מספר התכנית 422-0357574

1.2 שטח התכנית 137.893 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אלעד

קואורדינאטה X

196936

קואורדינאטה Y

662455

**1.5.2 תיאור מקום**

בצפון-מזרח אלעד, בסמוך לכביש 4711 המתוכנן ומדרום למחצבת נחשונים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אלעד - חלק מתחום הרשות: אלעד

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

רובע A - מזרח

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5659	מוסדר	חלק		3, 7
5663	מוסדר	חלק		6, 8
5700	מוסדר	חלק		82, 87-88
5761	מוסדר	חלק		52-53
5762	מוסדר	חלק	2-4, 6-8, 11-12	5, 9-10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 10 / ג / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ג / 1. הוראות תכנית תמא/ 10 / ג / 1 תחולנה על תכנית זו.	0		02/11/1991
תמא/ 14 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14 / 4. הוראות תכנית תמא/ 14 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5041	800	24/12/2001
תמא/ 14 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14 / ב. הוראות תכנית תמא/ 14 / ב תחולנה על תכנית זו.	7752	6690	08/04/2018
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22.	4363	980	19/12/1995
מח/ 258	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 258 ממשיכות לחול.	0		
שד/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1000 ממשיכות לחול.	2725	2149	05/07/1981
שד/ 694 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 694 / 10. הוראות תכנית שד/ 694 / 10 תחולנה על תכנית זו לעניין תחום המגבלות ולוח הזמנים לסיום החציבה.	7385	983	23/11/2016
אל/ 195 / 15	שינוי	שינוי לתכנית	5228	13	01/10/2003
משמ/ 101 / שד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 101 / שד ממשיכות לחול.	0		02/07/1989
גז/ במ/ 195	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 195 ממשיכות לחול.	3971	2028	06/02/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ במ/ 195 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 195 / 3 ממשיכות לחול.	4708	1085	08/12/1998



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	15	01/02/2017	עמיחי גורי	12: 33 16/02/2017	מים וביוב - טקסט	לא
ביוב	מנחה	1: 500	4	01/02/2017	עמיחי גורי	15: 02 30/12/2018	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	4	25/06/2018	עדי אסיף	16: 15 30/12/2018	נספח בינוי	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	4	14/06/2018	משה דרור	11: 18 25/06/2018	נספח כבישים	לא
מים	מנחה	1: 500	2	01/02/2017	עמיחי גורי	15: 03 30/12/2018	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	15	25/06/2018	שאול גבירצמן	12: 36 25/06/2018	ניקוז וניהול מי נגר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	01/02/2017	חוי ליבנה	13: 35 25/06/2018	נספח נוף.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	04/07/2018	בניהו טל	12: 09 11/07/2018	נספח עצים בוגרים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	92	22/07/2018	אודי בר לבב	15: 42 07/08/2018	נספח סביבה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1250	21	10/08/2016	בניהו טל	12: 50 25/06/2018	סקר עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	25/06/2018	דיא חג יחיא	12: 39 25/06/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/06/2018	עדי אסיף	15: 30 30/12/2018	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632710	03-7632711	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 86**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7623710	03-7632711	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה ובבעלות הרשות המקומית אלעד

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוות בית (1)	3	03-5660770	03-5600953	office@ygaa.net
מהנדס חשמל	מתכנן	תמיר בלוח	095999	א.צ.נ.ל בע"מ.	נתניה	שד ניצה	8	077-8177776	077-8177776	amirhason1@gmail.com
מהנדס מים וביוב	מתכנן	עמיחי גורי	18926	דורות עבודות הנדסיות בע"מ	גדרה	ז'בוטינסקי	12		077-4701460	amihagoori@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ כבישים וניקוז	מתכנן	משה דרור	30933	מ. דרור מהנדסים	חניאל	(2)				m.dror11@g mail.com
מהנדס כבישים ותחבורה	יועץ תחבורה	דיא חג יחיא	2792499	דיא הנדסה ובניה	טייבה	(3)		09-7990846		diaa82@gmai l.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	חוי ליבנה	116499	1:1 אדריכלות נוף ועיצוב אורבני	תל אביב- יפו	(4)	10	03-5467266	1533-5467266	havi@1to1lan dscape.com
	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il
מנהלת הפרויקט	יועץ	ניבה לונדון	0	תנע ניהול פרויקטים	פתח תקוה	דיין משה	16	03-9229999	03-9229910	odelya@tenn a.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אודי בר לבב		סביבות יעוץ ותכנון	ירושלים	יד חרוצים	10	02-5612574		mail@svivot. co.il
יועץ ניקוז	יועץ	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	office@malin -eng.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	בניהו טל	49814/ה	מידות ומעשי נוף בע"מ	כפר תבור	מרווה	17	04-6020604	04-6020603	bena@middo t.co.il

(1) כתובת: אחוזת בית 3, ת"א.

(2) כתובת: ת.ד. 498, חניאל 4268500.

(3) כתובת: טייבה 40400 ת"ד 7002.

(4) כתובת: משלוח דואר: ת.ד. 942 גבעתיים.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מרפסת סוכה	מרפסת אשר אין כל גג מעליה בשטח מינימלי של 6 מ"ר נטו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון שכונת מגורים בת 639 יח"ד עם השירותים הנלווים, בעלת מאפיינים עירוניים המתאימים לאוכלוסיה בעלת צביון חרדי בשילוב מגרש תעסוקה ומסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת ייעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ותשתיות, תעסוקה ומסחר.
- קביעת הוראות בניה- זכויות, תכסית, גובה בניינים, קוו בניין וכדומה.
- קביעת זכויות בנייה.
- מתן הנחיות לבינוי.
- התווית דרכים חדשות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
- התווית דרך גישה חדשה לעיר.
- קביעת תנאים להיתר בנייה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	124 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
שטח ציבורי פתוח	607 - 601
דרך מאושרת	706, 701
דרך מוצעת	707, 705 - 702
דרך משולבת	708
מסחר ותעסוקה	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	123 - 116, 113, 111, 109, 107, 101
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	607
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	605
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	706, 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	707, 705, 703
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
גבול מגבלות בניה	מגורים	124 - 120, 116 - 110
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	901
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	607, 605 - 603
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	706
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	707, 705 - 703
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
דרך /מסילה לביטול	מגורים	124 - 117
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	901
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	607, 606, 603, 601
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	901
חזית מסחרית	מגורים	102 - 106, 108, 110, 112, 114, 115, 124
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	604
קו בנין עילי	מגורים	102 - 106, 108, 110, 112, 114, 115
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	706
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	705

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או פיתוח נופי	446	0.32
דרך מאושרת	25,316	18.36
דרך מוצעת	9,559	6.93

## מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער פארק מוצע	4,791	3.47
מגורים ב'	6,045	4.38
מתקנים הנדסיים	5,014	3.64
שטח לשירותים עירוניים	42,973	31.16
שטח לתכנון בעתיד	585	0.42
שטח ציבורי פתוח	43,165	31.30
<b>סה"כ</b>	<b>137,894</b>	<b>100</b>

## מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,656.34	12.80
דרך מוצעת	30,927.47	22.43
דרך משולבת	330.17	0.24
מבנים ומוסדות ציבור	23,389.53	16.96
מגורים	38,013.1	27.57
מסחר ותעסוקה	7,342.2	5.32
שטח ציבורי פתוח	20,235.97	14.67
<b>סה"כ</b>	<b>137,894.78</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בכל הקומות מעל הקרקע לרבות קומת הקרקע.</p> <p>ב. בתאי שטח 102, 103, 104, 105, 106, 108, 110, 112, 114, 115, 124, תהיה חזית מסחרית בה יותרו השימושים הבאים: שימושי מסחר, מסחר קמעונאי שכונתי, משרדים מכל הסוגים ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>ג. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה ושטחים משותפים כגון לובי ושימושים בעלי אופי ציבורי (וכדומה).</p> <p>ד. בתאי שטח 101, 107, 109, 111, 113, 116-123 המסומנים בסימבול "מבנה לצרכי חינוך" בתשריט יותרו בקומות הקרקע בלבד השימושים הציבוריים הבאים: מבנים לצרכי ציבור, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים.</p> <p>ה. אזורי חניה עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>ו. שטחים פתוחים משותפים, חצרות צמודות ליחידות הדיר, שטחים לגינון שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ז. מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הבלטת מרפסת זיזית אחת לכל יח"ד מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שלא תבלוט מעבר ל-3 מטרים. אי עמידה בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. לא תותר חריגה של מרפסות מקו מגרש.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. תתאפשר גמישות של פלוס/מינוס 40 ס"מ על המפלס בנספח הנופי.</p> <p>4. חדרי טרפו יהיו תת קרקעיים.</p> <p>5. תשתיות ומערכות המבנה יהיו מוסתרות וסמויות.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש בתנאי שיתקיימו פתרונות ניקוז וחלחול בכפוף להוראות בסעיף 6.4 - 'ניהול מי נגר' הנמצא ב'הוראות הנוספות' בנספח זה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה לדיירים תהיה מעל ומתחת לפני הקרקע.</p> <p>2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת אישור היתרי הבניה.</p> <p>3. תובטח הפרדה סבירה בין חניות לטובת שימושי המסחר לחניות לשימוש המגורים.</p> <p>4. בתחום המגרש יינטעו עץ אחד לכל ארבעה תאי חניה או עץ לכל 50 מ"ר פתוח.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. על המבנים להיצמד ככל האפשר לקו הבניין הקדמי על מנת לייצר חזית רציפה לרחוב. ראו נספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. מרפסות הסוכה תתוכננה במרחק אחיד מהחזית, בקו רציף ככל האפשר.</p>



4.1	מגורים
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בתאי שטח 102, 103, 104, 105, 106, 108, 110, 112, 114, 115, תשולב חזית מסחרית הפונה לרחוב יהודה הנשיא ושמעון בן שטח.</p> <p>2. בחזית המסחרית תיבנה קולונדה עד לקו המגרש (קו 0).</p> <p>3. המסחר בקומת הקרקע ומרפסות דירות המגורים שמעל, יתיישרו לקו הבניין על פי המסומן בתשריט (קו בניין 4 מ').</p> <p>4. מבנה המגורים יתיישר לקו הבניין הפנימי (קו בניין 7 מ').</p> <p>5. במגרש 124 תשולב חזית מסחרית ללא קולונדה כמסומן בתשריט.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר</p> <p>ב. תעסוקה</p> <p>ג. שטחי אחסון</p> <p>ד. מתקנים טכניים.</p> <p>ה. אזורי חניה עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>ו. שטחים פתוחים משותפים, שטחים לגינון שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מפלסי הכניסה יהיה כמפלס הרחוב ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. תתאפשר גמישות של פלוס/מינוס 40 ס"מ על המפלס בנספח הנופי.</p> <p>2. חדרי טרפו יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. תשתיות ומערכות המבנה יהיו מוסתרות וסמויות.</p> <p>4. בחזית הפונה לקו המתח תהיה העדפה למיקום של שימושים בהם אין שהיית קבע כגון חניות, מחסנים וכד'</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש בתנאי שיתקיימו פתרונות ניקוז וחלחול בכפוף להוראות בסעיף 6.4 - 'ניהול מי נגר' הנמצא ב'הוראות הנוספות' בנספח זה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. כניסת כלי רכב למגרש ולחניה התת-קרקעית תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה והחניה.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה במפלס הקרקע כמסומן בתשריט.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה לטובת התאמה תכנונית.</p>

## 4.2

## מסחר ותעסוקה

3. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תוכנית פיתוח ועיצוב מפורטת למתחם התכנון המהווה תנאי למתן היתר בניה.
4. בשטח זיקת ההנאה יותר פיתוח שטח מותאם למעבר רכב שירות והצלחה.

## 4.3

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.3.1

## שימושים

- א. יותרו שימושים לצרכי ציבור על פי השימושים הבאים: מבנים לצרכי ציבור, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים.
- ב. מסחר
- ג. מתקנים טכניים

## 4.3.2

## הוראות

## הוראות בינוי

א

1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. תתאפשר גמישות של פלוס/מינוס 40 ס"מ על המפלס בנספח הנופי.
2. חדרי טרפו תת קרקעיים.
3. תשתיות ומערכות המבנה יהיו מוסתרות וסמויות.

ב

## חניה

1. כניסת כלי רכב לחנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח התנועה והחנייה.
2. יותרו שינויים בכניסות ובהיקפי החנייה בהתאם להנחיות יועץ תנועה באישור מהנדס העיר.
3. תותר חניה עילית ותת קרקעית.

ג

## הוראות פיתוח

1. גינון וצמחייה - בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי לפחות ב-20% מהשטח. וכן יינטעו עצים בכמות של- עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח. יש להכין תכנית פיתוח ועיצוב לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
2. גינות משחק - בגני ילדים ובבתי ספר יהיו חצרות למשחק, אשר לא יחושבו לחלק מהשטח לגינון ולצמחייה. שטחים אלו יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על ידי עצים בוגרים בשיעור של לפחות 50% משטח החצר.
3. גדרות: למעט מבני חינוך ומקווה נשים הנדרשים להצבת גדר עפ"י תקן, יש לשאוף להימנע מהקמת גדרות בגבול מבנה הציבור ככל הניתן.

## 4.4

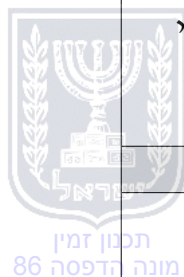
## שטח ציבורי פתוח

## 4.4.1

## שימושים

- א. נטיעות וגינון.
- ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ג. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.
- ד. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק.
- ה. מתקני משחק וספורט לסוגיהם.
- ו. מצללות (פרגולות).





שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>ז. חניות (בתא שטח 607 בלבד בהיקף שלא יעלה על 45% מגודל תא השטח).</p> <p>ח. חדרי טרפו תת קרקעיים (מלבד תא שטח 607 בו גם ניתן להקים חדר טרפו עילי).</p> <p>ט. תותר העברת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבת מים, תחנות סניקה וביוב וכיו"ב.</p> <p>י. מתקן הנדסי בתא שטח 607</p>	
הוראות	4.4.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף.</p> <p>2. מבני חדרי הטרפו ימוקמו כמסומן בתשריט וישתלבו בפיתוח השטחים הפתוחים.</p> <p>3. השצ"פ בתא שטח 607 הינו שצ"פ אקסטנסיבי ויכלול שבילי הולכי רגל ללא מתקני משחקים או ספסלים. כמו כן, בתא שטח זה תותר חניה עילית. החנייה תהיה מגוננת.</p> <p>4. תותר הקמת מתקן הנדסי. מיקום המתקן העקרוני מסומן בסימבול בתשריט. תכנון המתקן והקמתו יהיו בכפוף להנחיות ואישור חח"י.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>1. שטחים שכונתיים ושבילים ירוקים יהיו מיועדים לטיול ומנוחה, מתקני שעשועים לילדים ולפעוטות, נופש פעיל וכדומה.</p> <p>2. שפת עיצוב הרחוב והשצ"פ תעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>3. השצ"פים יכללו אזורי נטיעה של צמחיה מגוונת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, בירזיות מים וכיו"ב.</p> <p>4. תותר גישת הולכי רגל מהשצ"פים אל המבנים הגובלים בהם בצורה ישירה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>5. תעשה הצללה באמצעות עצים בוגרים בשיעור של לפחות 30% משטח כל שצ"פ. אופן ההצללה יופיע בתוכניות הפיתוח והעיצוב הנופי שיעשו לשצ"פים השונים במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>6. כל העבודות בתחום השצ"פ, יבוצעו בהתאם לתכנית פיתוח המאושרת על ידי הועדה.</p> <p>7. במעברים הרגליים בתאי שטח 604-601 יינטעו עצים כל שמונה מטרים. הפיתוח יעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי. על המעברים להיות רציפים ועליהם לחבר בין המדרכה ברחוב בן שטח למדרכה ברחוב המקביל לו מצפון-מזרח.</p> <p>8. השצ"פ המרכזי-</p> <p>השצ"פ בתא שטח 606 יהיה השצ"פ המרכזי של השכונה. בתחום השצ"פ שיפוע קרקע משמעותי ולכן יחולק לשני מפלסים עיקריים עם מדרגות (בהתאם לתקנות הנגישות), מדרגי ישיבה ומדרונות טבעיים המחברים בין המפלסים.</p> <p>9. השצ"פ המשני-</p> <p>השצ"פ בתא שטח 605 ומתחבר בשביל הליכה לשצ"פ בתא שטח 606. בשצ"פ זה ימוקמו מתקני כושר, פינות ישיבה ועצים רבים. קירות מגרשי המגורים שבהיקף השצ"פ ייבנו בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p>	





4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית, דרכי גישה לחניה ותשתיות עירוניות.
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב שתאושר על ידי מהנדס עיריית אלעד.</p> <p>2. כל המערכות הטכניות השייכות למבני המגורים כדוגמת ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות בקיר גבול המגרש הצמוד לרמפות הירידה לחניון כמופיע בתכניות ובפרטים בחוברת ההנחיות.</p> <p>3. רחבות כיבוי אש לא יסומנו בצבע אלא באמצעות שילוט בלבד, אלא אם ידרש אחרת ע"י כיבוי אש.</p> <p>4. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית, דרכי גישה לחניה ותשתיות עירוניות.
4.6.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב שתאושר על ידי מהנדס עיריית אלעד.</p> <p>2. כל המערכות הטכניות השייכות למבני המגורים כדוגמת ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות בקיר גבול המגרש הצמוד לרמפות הירידה לחניון כמופיע בתכניות ובפרטים בחוברת ההנחיות.</p> <p>3. רחבות כיבוי אש לא יסומנו בצבע אלא באמצעות שילוט בלבד, אלא אם ידרש אחרת ע"י כיבוי אש.</p> <p>4. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p> <p>5. בתא שטח 705 יתאפשר הקמת חיץ פיזי בין שכונת המגורים לשטחי האש, בתיאום עם משרד הביטחון ולשכת התכנון.</p>
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, נטיעות ציבוריות לאורך

4.7	דרך משולבת
	הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית, דרכי גישה לחניה ותשתיות עירוניות.
4.7.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי מהנדס עיריית אלעד.</p> <p>2. כל המערכות הטכניות השייכות למבני המגורים כדוגמת ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות בקיר גבול המגרש הצמוד לרמפות הירידה לחניון כמופיע בתכניות ובפרטים בחוברת ההנחיות.</p> <p>3. רחבות כיבוי אש לא יסומנו בצבע אלא באמצעות שילוט בלבד, אלא אם ידרש אחרת ע"י כיבוי אש.</p> <p>4. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר שטח בנוסף לעיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	19420	36700 (1)	15730		38840	91270	75		6	2 (2)	3	3	0	3
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	401	19420	100	20			120			1		3	3	0	3
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402	2273	4295 (1)	1840		4545	10680	75		6	2 (2)	3	3	5	3 (3)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	402	2273	50	10			60			1		3	3	5	3 (3)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	403	1695	3200 (1)	1370		3390	7960	75		6	2 (2)	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	403	1695	50	10			60			1		5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>			44395	18980		46775	110150								
מגורים	מגורים	101	2118	3050	1065	150 (4)	4085	8350	50	28	7 (5)	2 (2)	3	3	5	3 (6)
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	101	2118	170	90			260			1		3	3	5	3 (6)
מגורים	מגורים	102	1645	2800	1120	100 (4)	3190	7210	50	26	7 (5)	2 (2)	3	3	5	3 (7)
מגורים	מסחר	102	1645	400	270			670			1		3	3	5	3 (7)
מגורים	מגורים	103	1636	2800	1120	100 (4)	3170	7190	50	26	7 (5)	2 (2)	3	3	15	3 (7)
מגורים	מסחר	103	1636	400	270			670			1		3	3	15	3 (7)
מגורים	מגורים	104	2270	3500	1400	100 (4)	4440	9440	50	32	7 (5)	2 (2)	3	3	15	3 (7)
מגורים	מסחר	104	2270	1200	650			1850			1		3	3	15	3 (7)
מגורים	מגורים	105	1749	2800	1120	100 (4)	3395	7415	50	26	7 (5)	2 (2)	3	3	15	3 (7)
מגורים	מסחר	105	1749	400	270			670			1		3	3	15	3 (7)
מגורים	מגורים	106	1399	2800	1120	100 (4)	2695	6715	50	26	7 (5)	2 (2)	3	3	5	3 (7)
מגורים	מסחר	106	1399	400	270			670			1		3	3	5	3 (7)
מגורים	מגורים	107	1400	2800	980	150 (4)	2650	6580	50	26	7 (5)	2 (2)	3	3	5	3

מגרש גודל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
1400	107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	260	170	90	100	50	26	7	2	3	3	5	3	312		
1378	108	מגורים	מגורים	6675	2800	1120	100	50	26	7	2	3	3	5	7	312		
1378	108	מסחר	מגורים	670	400	270				1				5	7	312		
1357	109	מגורים	מגורים	6490	2800	980	150	50	26	7	2	3	3	5	8	312		
1357	109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	260	170	90				1				5	8	312		
1418	110	מגורים	מגורים	6755	2800	1120	100	50	26	7	2	3	3	5	7	312		
1418	110	מסחר	מגורים	670	400	270				1				5	7	312		
1327	111	מגורים	מגורים	6430	2800	980	150	50	26	7	2	3	3	5	9	312		
1327	111	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	260	170	90				1				5	9	312		
1407	112	מגורים	מגורים	6730	2800	1120	100	50	26	7	2	3	3	5	7	312		
1407	112	מסחר	מגורים	670	400	270				1				5	7	312		
1404	113	מגורים	מגורים	6585	2800	980	150	50	26	7	2	3	3	5	3	312		
1404	113	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	260	170	90				1				5	3	312		
1335	114	מגורים	מגורים	6590	2800	1120	100	50	26	7	2	3	3	5	7	312		
1335	114	מסחר	מגורים	670	400	270				1				5	7	312		
1313	115	מגורים	מגורים	6545	2800	1120	100	50	26	7	2	3	3	5	7	312		
1313	115	מסחר	מגורים	670	400	270				1				5	7	312		
2126	116	מגורים	מגורים	8365	3050	1065	150	50	28	7	2	3	3	5	3	336		
2126	116	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	260	170	90				1				5	3	336		
1645	117	מגורים	מגורים	7405	3050	1065	150	50	28	7	2	3	3	5	10	336		
1645	117	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	260	170	90				1				5	10	336		
1371	118	מגורים	מגורים	6520	2800	980	150	50	26	7	2	3	3	5	3	312		
1371	118	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	260	170	90				1				5	3	312		
1197	119	מגורים	מגורים	6170	2800	980	150	50	26	7	2	3	3	5	11	312		
1197	119	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	260	170	90				1				5	11	312		
1403	120	מגורים	מגורים	6585	2800	980	150	50	26	7	2	3	3	5	3	312		

מועד הפקה: 10/06/2019 14:34 - עמוד 21 מתוך 26 - מונה תדפיס הוראות: 86

ה. בתאי השטח המצויינים בסעיף ג' לעיל, ניתן יהיה לחרוג עד 1 מ' מקווי הבניין בקומת הקרקע לצורך שימוש ציבורי בלבד לבניית ארון קודש בחזית אחת.

ו. מתוך סך יח"ד בתא שטח, לפחות 25% יהיו בשטח מקסימלי של 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

ז. לכל יח"ד יתווסף שטח של 12 מ"ר עיקרי עבור מרפסת. יש להבטיח כי המרפסת כולה או בחלקה, תוכל לשמש מרפסת סוכה כהגדרתה בסעיף 1.9 או בהתאם לתקנות התכנון כפי שמתירים באותה עת.

ח. קווי הבניין לא יחרגו ממגבלות הקרינה לאורך קווי החשמל בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה במשרד הגני"ס.

ט. ביעוד מגורים על כלל שימושיו, גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מטר (ברוטו) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר (ברוטו).

י. ביעוד מסחר ותעסוקה גובהה של קומת הכניסה יהיה 5 מטר (ברוטו) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר (ברוטו).

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד זכויות עיקריות מעל הקרקע למתחת לקרקע..

(2) תוספת מרתף לצרכי חניה לא תהווה שינוי לתכנית זו..

(3) החזית שפונה לתא שטח 111.

(4) לשימושים משותפים לדיירי הבניין..

(5) ניתן להצמיד שטחי מגורים על הגג ליחידות הדיור בקומה השביעית. הכניסה לשטחים אלו תתאפשר מתוך הדירות בלבד..

(6) החזית שפונה לתא שטח 117.

(7) א. בחזית המסחרית תיבנה קולונדה עד לקו המגרש (קו 0)

ב. המסחר בקומת הקרקע ומרפסות דירות המגורים שמעל יתיישרו לקו הבניין על פי המסומן בתשריט (קו בנין 4 מ')

ג. מבנה המגורים יתיישר לקו הבניין הפנימי (קו בנין 7 מ').

(8) החזית שפונה לתא שטח 119.

(9) החזית שפונה לתא שטח 402.

(10) החזית שפונה לתא שטח 101.

(11) החזית שפונה לתא שטח 109.

(12) החזית שפונה לתא שטח 901.

(13) כמסומן בתשריט.

(14) שטחים אלו ינוצלו לטובת מתקנים טכניים וניתן יהיה לנצל אותם בתת הקרקע במידת הצורך..

(15) מיועד למתקן הנדסי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

## 6. הוראות נוספות

6.1

### הוראות בינוי

#### סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה

1. מגבלות בניה בכפוף לתמ"א 14/ב.
2. קו מגבלות בניה מתוקף תכנית מח/258, מגבלות בניה בכפוף לתכנית זו.
3. קו מגבלות בתחום קו עליון (161) ועל (400) מתוקף תמ"א 1/ג/10 הוא 20 מטר מציר חשמל מתח עליון ו-35 מטר מציר חשמל מתח על. מגבלות בניה בכפוף לתמ"א 10 על שינוייה.

6.2

### חניה

- א. מיקומן העקרוני של הכניסות/יציאות של כלי הרכב למתחם החניה וממנו, יהיו כמסומן בנספח התנועה. מיקומן הסופי יקבע בהיתר בניה.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת אישור היתרי הבניה.
- ג. שינויים בהסדרי התנועה והחניה במפלסי החניונים, במקומות החניה התאמות של כניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהיו שינוי לתכנית זו ויתרו באישור הועדה המקומית ואישור יועץ תנועה.

6.3

### הוראות פיתוח

- א. בכל שטחי הפיתוח של התכנית יינטעו עצים בוגרים בגודל 7 לפחות, לפי סטנדרט משרד החקלאות. פרטי בורות הנטיעה ותהליך נטיעת העצים יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח ובהנחיית אדריכל נוף.
- ב. שתילת העצים תעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התכנית בדגש על עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל.
- ג. תערך תכנית פיתוח לכלל השטחים הציבוריים כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי.
- ד. התכניות לפיתוח נופי יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.
- ה. התכניות לפיתוח נופי יכללו פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני עפ"י הנחיות עיריית אלעד ובאישור אגף ההנדסה בעיריית אלעד.
- ו. התכניות לפיתוח נופי יכללו תכניות גינון (נטיעות והשקיה) בהתאם לסטנדרט העירוני על פי הנחיות עיריית אלעד.

6.4

### ניהול מי נגר

- א. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בכל תחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

### תנאים למתן היתרי בניה

- א. הגשת תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח ועיצוב של התכנית או מתחמי התכנון באישור



## תנאים למתן היתרי בניה

הועדה המקומית הכוללת:

1. נספח בינוי ופיתוח.
2. פרטי שפת רחוב מנחים ושימוש בחומרים.
3. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'.
4. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק.
5. התכנית תוגש בקנ"מ 1:500 לפחות.
6. תכניות אלה יקבעו את העמדת הביניים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.
- ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם תכנון הינו תכנון מערכות כגון: איגום מים עבור מערכת המתזים, מצבורי גז, גנרטורים וכדומה באופן נפרד עבור כל מתחם תכנון. לא תותר מערכת משותפת עבור מתחמי תכנון גובלים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הנחיות רשות התעופה האזרחית לנושא הקמת עגורנים וסימוני הלילה של המבנים.
- ה. תנאי למתן היתר הינו הכנת תכנית פיתוח מלאה לכל שטחי הפיתוח של מתחם שיווק.
- ו. מבקש הבקשה הראשונה להיתר בתאי שטח: 102, 103, 104, 105, 106, 108, 110, 112, 114, 115 ו-124, יכין 'תכנית פיתוח ועיצוב' לאישור מהנדס העיר שתקבע את גובה קומת הקרקע, הנחיות לגבי עיצוב הקולונדה וחומריות החזית המסחרית בדגש על חזית שקופה ככל שניתן.
- ז. תנאי למתן היתר בניה במגרשים: 401, 402, 403 וכל השצ"פים הינו הכנת תכניות פיתוח ועיצוב עירוני הכוללות העמדה, מספר מבנים, יחס שטחים בנויים לפתוחים, הסדרי תנועה ופיתוח לאישור הועדה המקומית. למגרש 401 נדרש גם הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית.
- ח. תנאי למתן היתר בניה במרכז המסחרי הנמצא במגרש: 901 הינו הצגת חברת ניהול אחת לכל המבנה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה לבינוי העושה שימוש בתת הקרקע תהיה הגשת תכנית איורור ויניקת אויר צח על ידי יועץ אוורור. תכנית זו תכלול מיקום וגובה פליטת אויר מזוהם.
- י. טיפול בפסולת בניין תחוייב בהגשת חו"ד סביבתית למחלקת איכות הסביבה בעיריית אלעד.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומה של תשתית המאפשרת הפרדת פסולת במקור, עפ"י מדיניות העירייה.
- יב. תנאי למתן היתר בניה עבור תאי שטח 705, 401 ו-901 יהיה צמצום זיהום אור תוך מניעת הפניית תאורה לכיוון השטחים הפתוחים הגובלים בהם ע"פ הנחיות הנ. הסביבתי.
- יג. תנאי למתן היתר בניה בתחומי מגרשים: 901, 701, 605-603, 705, 706, 123, 122, 121, 116, 115 ו-114, יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבינוי שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית אלעד, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.
- יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לפתרונות להפחתת רעש במבני החינוך ובחצריהם.
- טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר קרקע במתחם האוטובוסים הקיים וכן במרחק של עד 30 מ' ממיקום מיכלי הדלק במגרשים מס' 607 ו-705.





<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר גז-קרקע בבקשה לבניה על הקרקע ומתחיתה (למעט בניה על עמודים) במרחק של עד 50 מ' ממיקום מיכלי הדלק במגרשים מס' 401, 607 ו-705.</p> <p>יז. תנאי למתן היתר בניה עבור מגרשים : 705, 401, 607 ו-701 יהיה התחייבות בעלי הקרקע / בעלי הזכויות בקרקע להסרת מיכלי הדלק המצויים במגרש : 705.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה : הגשת דוח אקוסטי מפורט להג"ס או מי מטעמה ובניית קיר אקוסטי אשר גובהו יקבע בהגשת דוח אקוסטי מפורט במתן היתר בניה לאחר סלילת כביש מס' 4711 במקטע שבין הכיכר שליד תא שטח 901 והצומת של כביש 4711 עם רח' רבי יהודה הנשיא.</p> <p>יט. תחילת ביצוע קו ביוב חדש בקוטר 300 מ"מ ברח' שמעון בן שטח מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד שמתחברות באמצעותו למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>כ. תנאי להיתר בנייה במגרשים 102 ו-104 הינו קביעת מפרט מיגון דירתי לרעש מהכביש.</p> <p>כא. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 901 יהיה ביטול תוואי קו מקורות הקיים והסתה לתוואי חדש באישור מקורות.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>המשך תנאים למתן היתרי בניה -</p> <p>כב. תנאי להיתר בנייה למתקן הנדסי בתא שטח 607 יהיה בחינה סביבתית ואישור חח"י לחיבור וההתקנה.</p> <p>כג. תנאי למתן היתרי בניה בתחום מגבלות הבניה מהמחצבה, בתאי שטח 110-116, 402, 120-124, כמסומן בתשריט יהיה בכפוף להוראות שד/ 694 / 10 לעניין צמצום מגבלות ההשפעה של המחצבה על אלעד כמפורט להלן :</p> <p>1. הגשת תוצאות ניטור איכות אויר לאישור המשרד להג"ס.</p> <p>2. הגשת דו"ח אקוסטי מפורט לבחינת מפלסי רעש ורעידות מהמחצבה לרבות מדידות בעת פיצוצים לאישור המשרד להג"ס.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. בזמני העבודות לא לפגוע בתשתיות דת (עירוב שבת וכד')</p> <p>2. הבניה תבוצע בליווי אקולוג וזאת לאור הרגישות האקולוגית באזור והקרבה המידית למסדרון האקולוגי הארצי.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. תחנת הניטור שהוצבה ממערב לתכנית תשמש לניטור ומעקב לבחינת חלקיקים נשימים, יעשה מעקב ובקרה של התוצאות.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>ג. יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים פולשים או מתפרצים. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג : "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות, 2012" וע"פ עדכוני רט"ג כפי שיפורסמו מעת לעת. מיני הצמחים הפולשים יוגדרו ע"פ "הצמחים הפולשים בישראל" (ז'אן מארק דופור-דרור, 2010) וע"פ עדכוני רט"ג כפי שיפורסמו מעת לעת. הטיפול בצמחים פולשים יעשה בתיאום עם רט"ג.</p> <p>ד. בתא שטח 901 יש למנוע שהייה עד למרחק 55.5 מ' מקרבת קווי המתח 161 כמסומן בתשריט.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

6.8	איכות הסביבה
	<p>ה. בתא השטח 607 יש להימנע משהייה רצופה וארוכה בתחום מגבלות הקרינה. לא יתוכננו בתא שטח זה מתקנים אשר מאפשרים שהייה ממושכת כגון ספסלים, אזורי התכנסות, מצללות וכד'.</p> <p>ו. בנייה במרחקים הקטנים מהמרחקים שלעיל ממזרח או מצפון תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה בלבד.</p> <p>ז. ניתן למקם חניות ושצ"פ אקסטנסיבי בתחום מגבלות הקרינה.</p> <p>ח. פחי האשפה בשכונה, הן ברחוב והן בבתים, יתוכננו כך שלא יאפשרו לחיות בר לפתוח אותם ולצרוך אשפה.</p> <p>ט. פתרון הקצה לשפכי הביוב של העיר הינו השפדן, באמצעות התחברות לקו מאסף 400 מ"מ. מונה הדפסה 86</p> <p>קיים שירכו את השפכים של העיר ושל השכונה לכיוון מערב.</p>

6.9	עתיקות
	<p>א. עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשת העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אם וככל שיתגלו עתיקות בשטחים שאינם בתחום אתר עתיקות מוכרז, יש להודיע לרשות העתיקות, ע"פ המתחייב מחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

6.10	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>בתאי שטח הכוללים שטח למבני ציבור במסגרת יעוד מגורים תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנון המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>ב. הקרקע הרשומה בבעלות עיריית אלעד, שהופקעה עפ"י תכנית קודמת מס' גז/במ/3/195 תוחזר לבעליה מאחר ותכנית זו מציעה שינוי יעודה למגורים ופונקציות נוספות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>מימוש התכנית תוך 10 שנים מאישורה עם אפשרות להארכה בסמכות הועדה המחוזית לעוד חמש שנים.</p>