

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0942649

אל/מק/195/1/30 קרית חינוך רובע H

מרכז

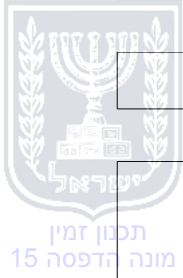
מחוז

מרחב תכנון מקומי אלעד

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו תהווה מענה לצרכים חינוכיים למבני הציבור והחינוך בקריית החינוך והמדע בעיר אלעד.
תכנית זו תבצע את השינויים הבאים:

1. איחוד וחלוקת השטח למגרשים - בהתאם להקצאות שניתנו.
2. שינוי בקווי בנין.
3. תוספת קומות מעל ומתחת לקומת הכניסה.
4. שינוי בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. שינוי בגודל מגרש מינימלי.
6. הקלות בתכנית לעניין תכנית וחניות.
7. תוספת זכויות לשטח עיקרי.
8. הוראות לגבי זיקת הנאה למעבר וכן לגבי הריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אל/מק/30/1/195 קרית חינוך רובע H

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

422-0942649

מספר התכנית

43.982 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

אלעד	מרחב תכנון מקומי
195700	קואורדינאטה X
661800	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלעד	הלל		
אלעד	רבי יהודה הנשיא		
אלעד	רבי עקיבא		
אלעד	רבן יוחנן בן זכאי		

שכונה רובע H אלעד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5457	מוסדר	חלק	52, 65-66	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גז/במ/1/195	3029 - 3028, 2027

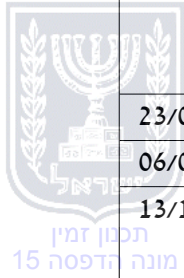
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
אל/ 195 / 6 / 10	ללא שינוי		5769	1655	23/01/2008
גז/ במ/ 195	החלפה		3971	2028	06/02/1992
גז/ במ/ 195 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 195 / 1 ממשיכות לחול.	4253	391	13/10/1994



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				קובי זיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1	26/01/2021	קובי זיק		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/03/2021	ישעיה שטרן	13: 31 15/02/2021	זכויות בנייה מאושרות	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	04/03/2021	ישעיה שטרן	15: 50 08/03/2021	טבלה הקצאה חתומה	כן
בינוי	רקע	1: 500	1	15/02/2021	קובי זיק	17: 38 04/03/2021	נספח בינוי- סקר מצב קיים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	03/02/2021	עאודה אבו-פרחה	22: 25 06/03/2021	נספח תנועה לדרכי גישה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1		קובי זיק	19: 46 03/02/2021	נספח 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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מהנדסת העיר אינה קיסילנקו		עיריית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078724		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078724		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קובי זיק	4910004		ירושלים	יד חרוצים	4	02-6455015	1532-6455015	kobyzik@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עאודה אבו-פרחה		"ר.ע.ף"	עומר	(1)				aoudeh@bezeqint.net
מנהל מדור תכנון	מתכנן	ישעיה שטרן		עיריית אלעד	אלעד	רבי יונתן בן עוזיאל	18	03-9078725	03-9078127	YSHAYAS@elad.muni.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	וסים שלה	1026	גלונס מדידות והנדסה	ירכא	(2)		04-9996680	04-9996680	glonass@012. net.il

(1) כתובת: רחוב הכרם 18.

(2) כתובת: רחוב ראשי- ת.ד. 2107 מיקוד 24967.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
אזור קרית חינוך ומדע	אזור המיועד להקמת בניני ציבור ייחודיים לחינוך ודת
הגדרות ופרושים	משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק ובתקנות. מונחים הגדרות ופרושים אשר אינם מופיעים בחוק ובתקנות יהא פרושם בהתאם לסעיף 10 בתכנית גז/במ/195
היתרי בניה	היתרי הבניה בכל המתחמים יוצאו לפי תכנית בינוי לכל מתחם בשלמותו באישור הועדה המקומית ולאחר הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית.

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**

איחוד וחלוקת מגרשים ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת השטח למגרשים - מכח סעיף 62א(א).
2. שינוי בקווי בנין - מכח סעיף 62א(א).
3. תוספת קומות מעל ומתחת לקומת הכניסה - מכח סעיף 62א(א).
4. שינוי בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי - מכח סעיף 62א(א).
5. שינוי בגודל מגרש מינימלי - מכח סעיף 62א(א).
6. הקלות בתכנית לעניין תכנית וחניות - מכח סעיף 62א(א).
7. תוספת זכויות לשטח עיקרי - מכח סעיף 62א(א).
8. הוראות לגבי זיקת הנאה למעבר וכן לגבי הריסה - מכח סעיף 62א(א).

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1 - 23
שטח ציבורי פתוח	100 - 103
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	3, 4, 12, 17
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3 - 5, 7 - 12, 14, 15, 18 - 23
להריסה	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	146.73	0.33
קרית חינוך אלעד	40,919.34	93.03
שטח ציבורי פתוח	2,919.01	6.64
סה"כ	43,985.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	146.73	0.33
מבנים ומוסדות ציבור	40,915.4	93.03
שטח ציבורי פתוח	2,919.54	6.64
סה"כ	43,981.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>להלן השימושים המותרים, כולם או מקצתם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מוסדות חינוך ודת, על מתקניהם לרבות מגרשי ספורט. 2. מוסדות מחקר שימושי ואקדמאי על מתקניהם. 3. אכסניה, פנימיה, מגורי סגל. 4. מתקני מנהל ושירותים ומשרדים אשר לדעת הוועדה המקומית נועדו לשירות את השימושים המותרים במגרש. 5. מגרשי ומתקני חנייה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>שטחי השירות עבור כל סוג בנפרד ועבור כל אחד מהשטחים העיקריים, כולל הפרדה בין תת קרקע לעל קרקע, יפורטו, יוצגו ויאושרו ע"י הוועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי בק.מ. 1: 500 כמפורט בסעיף 22 בתקנון תכנית גז/במ/1/195. הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל תכנית בינוי תוכן בק.מ. 1: 500 והיא תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חלוקה למגרשים. 2. העמדת מבנים. 3. פירוט גובה מבנים ומספר המבנים במגרש. 4. פירוט קווי בניין ומרווחים בין הבניינים. 5. פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים. 6. פירוט חומרי גמר הפיתוח. 7. דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה. 8. חתכים בכל הקשור למספר הקומות. 9. פתרונות חניה. 10. פתרונות לשטחים מגוננים. 11. פירוט חומרי גמר בחזיתות. 12. פירוט וחלוקת שטחי השירות.
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>גודל מגרש מנימלי יהיה לפחות 100 מ"ר</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות עפר- כל עבודות העפר באתר ייעשו לפי היתרי בניה כמקובל. כל עבודה בשטח תותנה בסילוק מידי של עודפי עבודות עפר. 2. פיתוח השטח- כל הבניה בפיתוח השטח, לפי תכנית בינוי ופיתוח כוללנית למתחם בשלמותו. 3. ציפוי מבנים- חומרי הציפוי יהיו אבן ו/או אבן נסורה מלבד הפתחים. בסמכות הוועדה המקומית להתיר ציפוי חיצוני של המבנים מחומרים קשיחים נוספים.
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותר ניווד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת השטחים מתחת למפלס הכניסה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
הקובעת.	
שימושים חורגים שימוש לצורך בית כנסת או עבור חינוך לגיל הרך (בית ספר יסודי, גני ילדים, מעון) לא יהווה שימוש חורג מהתוכנית	ו
הוראות פיתוח גדר סביב מגרש- בתי כנסת הצמודים לשטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית הכנסת ישתלב בפיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל.	ז
הוראות פיתוח פינוי האשפה יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבניינים בשטח התכנית, בהתאמה להוראות הפיתוח.	ח
הריסות ופינויים מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה מבנים אשר נבנו בהיתר בניה (ומשמשים לייעודם על-פי ההיתר) יוכלו להמשיך ולהתקיים לאחר אישור התכנית ללא צורך בהיתר לשימוש חורג אף שסומנו בתשריט להריסה. מבנים יבילים יפוננו/ייהרסו לאחר קבלת היתר לבנייה בשטח עליו מוצב המבנה.	ט
קווי בנין קו בנין 0 הגובל עם מגרש שכן ניתן לבניה רק בתנאי שאין חלונות או פתחים. בכל מקרה של פתיחת פתחים ו/או חלונות יש להתרחק 1 מ' לפחות ממגרש שכן. הוראה זו לא תחול על מגרש מס' 7.	י
זיקת הנאה 1. זיקת הנאה המסומנת בתשריט מתייחסת לקומת הקרקע בלבד והיא מיועדת לצרכי מעבר חופשי עבור הולכי הרגל. גובה המעבר ייקבע בתכנית להיתר ומותנה באישור מהנדס העיר. 2. בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה, יותרו כולם או חלקם של השימושים הבאים: א. הקמת שבילים לטובת מעבר להולכי רגל ב. מעבר לכלי רכב ג. חניות ד. גינון ונטיעת עצים ה. הצבת עמודי תאורה ו. מעבר תשתיות ציבוריות	יא
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
להלן השימושים המותרים, כולם או מקצתם: 1. נופש ונוי. 2. גישה למבני ציבור. 3. גנים לרבים, חורשות ושדרות.	

4.2

שטח ציבורי פתוח

4. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחובות ומבנים המשרתים מטרות אלה.
5. שבילים להולכי רגל.
6. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע.
7. חניה לצורך השימושים המותרים בתחום התוכנית.
8. בתי שימוש ציבוריים.
9. מתקנים הנדסיים.

4.2.2

הוראות

א

זכות מעבר לרכב

תותר גישה למבני הציבור לרבות מעבר לכלי רכב, התווית מדרכות להולכי רגל, נטיעת עצים והצבת עמודי תאורה

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

4.3.2

הוראות

א

דרכים

כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 פרק א' סעיף 1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	850	1299.19	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	900	1161.61	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	1180	1221.29	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	2395	3536.85	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	850	1000.38	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	2850	3527.88	6	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	100	(1)	(2)	(1)	120	106.39	7	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	405	799.87	8	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	600	504.98	9	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	2500	4957.08	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	2105	1970.3	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	1385	3863.55	12	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	1575	2505.55	13	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	1665	2118.16	14	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	1100	1449.46	15	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	1400	2003.08	16	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	500	420.42	17	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	2730	3212.07	18	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	1000	1592.12	19	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	2100	2770.94	20	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	480	362.76	21	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	480	281.57	22	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	75	(1)	(2)	(1)	470	249.89	23	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5					29640	40915.39		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמופרט בסעיף 4.1.2 א' בהוראות תכנית זו.
- (2) יותר ניוד זכויות עיקריות מעל הקרקע למתחת לקרקע.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה בהתאם לתקן התקף על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 מלבד לשטחי בית כנסת והשטחים המוצמדים, שם תידרש חניה אחת לכל מבנה בית כנסת מלבד חניית נכים.

יובהר כי ככל שמבנה בית הכנסת ישלב שימושים נוספים, התקן החנייה עבור השימושים האחרים יהיה בהתאם לתקן החנייה.

תותר הצגת פתרונות חנייה מחוץ למגרש אך בתחום התכנית ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

6.2**איכות הסביבה**

איכות אוויר- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

6.3**איכות הסביבה**

שימושים מותרים- בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

הוראות כלליות- כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז ותיעול- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
2. שפכים-
 - א. ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכנית ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.
 - ב. חצי שנה מיום הוצאת ההיתרים בהתאם לנ"ל, תוגש תכנית מפורטת למתקן בטיפול בשפכים לאישור הוועדה המחוזית, בכפוף להתחייבות מנכ"ל משרד השיכון והבינוי מיום 1.11.91.
 - ג. טופס 4 יינתן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומתקן הטיפול בשפכים על-פי התכנית המאושרת.

6.4**אקוסטיקה**

רעש- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדן.

6.5**פסולת בניין**

1. 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 שיובטחו סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
2. איכלוס לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדן.

6.6**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של נתב"ג. מעל שטח התכנית יטוסו מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, במשך כל שעות היממה.
2. על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה בהתאם לתכנית תמ"א 4/1 ותמ"א 4/2.
3. לא יינתן היתר בניה להקמת מתקן או מבנה בגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע אלא

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	באישור מנהל התעופה האזרחית. 4. הפעלת מנופים/עגרונים בתחום התכנית לגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע, מחייבת אישור מנהל התעופה האזרחית.

6.7	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188/ב בחוק התכנון והבניה תשנ"ה- 1965 ירשמו עפ"י הסעיף 26/א לחוק

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתרי בניה לכל מגרש ומגרש בתחום התכנית, הינו הגשת תכנית בינוי לכל תחום התכנית בשלמות באישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי הנ"ל כאמור לא תסטה מעקרונות תכנית זו. 2. תנאי למתן היתרי בניה לכל מגרש ומגרש בתחום התכנית, הינו הגשת תכנית פיתוח נוף באישור הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח והנוף הנ"ל כאמור לא תסטה מעקרונות תכנית הבינוי והעיצוב המנחה שבתכנית גז/במ/1/195 ותהיה באישור הוועדה המקומית.

6.9	הסדרת שטח/ מקרקעין
	ניתן יהיה לאחד מגרשים או חלקות שכנות ולהעביר ביניהם את הזכויות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בנייה	אישור תצ"ר ע"י ועדה מקומית.

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תכנית מספר: 422-0942649 אל/מק/30/1/195 שם התוכנית: קרית חינוך רובע H סמכות: מקומית

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין							
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (%)	שטח המוקצה (במ"ר)	בסי' מגרש התמונה	יעוד החלקה במגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	שטחים או זכויות אחרות על החלקה	מס' זהות או מספר התאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכליל בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	
ישראל פרוש דאש תע"ד	מבנים ומוסדות ציבור	דרך מאושרת	0.34%	149,671	201	קרית חינוך	100%	1. שטח לבנין דיסקונט. 2. חלקה בדבר עתיקות	500213095	עיריית אלעד הפקעה לפי סעיף 19	13,760.00	13,760.00	65	5457	
			2.95%	1299,191	1										
			2.64%	1161,614	2										
			2.78%	1221,289	3										
			8.04%	3536,848	4										
			2.27%	1000,387	5										
			8.02%	3527,881	6										
			0.24%	106,3896	7										
			1.82%	799,8715	8										
			1.15%	504,9835	9										
			11.27%	4957,078	10										
			4.48%	1970,295	11										
			8.78%	3863,549	12										
			5.70%	2505,547	13										
			4.32%	2118,156	14										
			3.30%	1449,465	15										
			4.55%	2003,079	16										
			0.96%	420,4215	17										
			7.30%	3212,072	18										
			3.62%	1592,122	19										
			6.30%	2770,937	20										
			0.82%	362,7551	21										
			0.64%	281,5722	22										
			0.57%	249,8943	23										
			93.36%	41,065.16	סה"כ			41,065			41,065	סה"כ			
			4.73%	2079,294	100										
			0.35%	156,1082	101										
			0.78%	343,0166	102										
			0.78%	341,1225	103										
			6.64%	2,919,548	סה"כ			2,919			2,919	52			
			100.00%	43,984.61	סה"כ			43,984			43,984	סה"כ:			



07.03.2021
תאריך

4910004
מספר רישיון

חתימת עורך התוכנית

"מקצב אדריכלים" - קובץ זיה
שם עורך התוכנית



אל/מק/30/1/195-0942649-422**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר –**

קו בנין (מטר)	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קומות מתחת לקרקע	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		מידות מגרש מינימלי (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									עיקרי	שרות					
												13,760.13	2004 *	דרך	דרך מוצע
	5	5	5	5		3	ל.ר.		9,632.09	בהתאם לנספח בינוי	3,000		3028	קרית חינוך	שב"צ
	5	5	5	5		3			19,114.57		3,000	27,306.53	3029	קרית חינוך	שב"צ
												2,919.01	2027		שצ"פ
									28,746.66		3,000	43,985.67	סה"כ:		

* מגרש מתוך תוכנית אל/30/6/10.

נערך ע"י
ישעיה שטרן
מנהל מדור תכנון – עיריית אלעד