

21.9.09 א"ת 700493-1000

מבא"ת 2006

תכנית מס' 125/4/1

125/4/1

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קוי בנין במגרש לבתי כנסת, שינוי בחלוקת שטחי
הבניה בין הקומות, הגדלת שטחי הבניה, חלוקה למגרשים בתחום השב"צ,
הריסת מבנה ושינוי יעוד משצ"פ לשב"צ

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז איזור יהודה ושומרון

תכנית מס' 125/5
125/4/7

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מגרשים לבתי כנסת

1.1 שם התכנית

2.490 דונם

1.2 שטח התכנית

מהדורה מס' 8

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה

11.3.09

תאריך עדכון

• תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים
בכל חלק מתחום התכניתסוג איחוד
וחלוקה

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

• כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת-ממדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62א

לפי סעיף בחוק

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי אלקנה

קואורדינטה X - 177777

קואורדינטה Y - 650751

1.5.2 תאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

רשות מקומית אלקנה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אלקנה ישוב שכונה

רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
			מגרש מס' 1017	מגרש מס' 1015

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים נשנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
125/4	1017

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
125/4	שינוי	שינוי בקוי בנין ובחלוקת שטחי הבניה בין הקומות, הגדלת שטחי הבניה, חלוקה למגרשים ושינוי קטע משצ"פ ושביל לשב"צ		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב		17		11.3.09	אדרי' שמואל רוה		
תשריט התכנית	• מחייב	1:250		1	11.3.09	אדרי' שמואל רוה		

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון עמותה	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		זכריה אשול	041352865	58-011-6549	"תפארת שלום" ע.ר. 58-011-6549	ערוגות הבושם 25 ת.ד. 321 אלקנה 85144	03-9362050	052-6994737	03-3362050	
		פנחס נדב	64465357							

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון עמותה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל.ר.	זכריה אשול	041752865	58-011-6549	"תפארת שלום" ע.ר. 58-011-6549	ערוגות הבושם 25 ת.ד. 321 אלקנה 85144	03-9362050	052-6994737	03-3362050	
		פנחס נדב	64465357							

עמוד 6 מתוך 17

11.3.09

E-si5318

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש					

1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכדו'.

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל			פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	רח' צבי 12 רמת גן 52504	03-7522171	052-3200778	03-7517862	finrav@finrav.co.il
מודד		644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	החומה 12 א.ת.ח. ראשון לציון	03-9523332		03-9522628	office@dnts.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

ההגדרות בתכנית 125/4 יחולו בתחום תכנית זו.

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**

הגדלת שטחי בניה, שינוי קוי בנין לבית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בקו בנין.
- ב. שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין הקומות.
- ג. שינוי משצ"פ לשב"צ.
- ד. חלוקה למגרשים בתחום השב"צ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.490	שטח התכנית – דונם
	-	-	מגורים – מספר יח"ד
	-	-	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
	-	-	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	תעסוקה ומגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	368	1867	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
	-	-	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		301, 302, 303	שטח לבניני ציבור

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד ... מבנים ומוסדות ציבור לדת

4.1.1 שימושים

מוסד דת (בית כנסת או מקוה).

4.1.2 הוראות

א. אחוזי הבניה בקומת קרקע יוגדלו מ-30% ל-40%.

ב. אחוזי הבניה סה"כ 75% לשטח עיקרי + שירות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי צפון
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	דרום	מזרח	מערבי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
שטחים לבנייני ציבור מבנים ומוסדות ציבור לדת	301	1236	927	-	-	-	75	40	-	-	15	3	-	5	4	2.8	4
	302	515	330	-	-	-	75	40	-	-	15	3	-	0	3		4
	303	739	539	-	-	-	75	40	-	-	15	3	-	5	4	2.8	0

הערות: קו בנין לפרגולות - 0.

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

עפ"י תכנית 125/4.

6.2 הוראות בנושא חשמל

על פי התקנות הקיימות באיזור.

6.3 הוראות בנושא תשתיות

עפ"י תכנית 125/4.

6.4 תכנית גינון ופיתוח

עפ"י תכנית 125/4.

6.5 מבנים על הגגות

עפ"י תכנית 125/4.

6.6 מקלטים

עפ"י תכנית 125/4.

6.7 סמכויות מיוחדות

עפ"י תכנית 125/4.

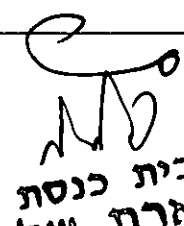
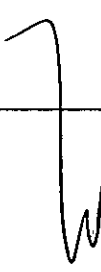
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.

8. וחתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.9.08		"תפארת שלום" ע.ר. 58-011-6549	041352865	זכריה אשול	מגיש התכנית
			64465357	פנחס נדב	
4.9.08		"תפארת שלום" ע.ר. 58-011-6549	041352865	זכריה אשול	מגיש התכנית
			64465357	פנחס נדב	
4.9.08		פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	006806186	אדרי' שמואל רוה	עורך התכנית
4.9.08		הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש בני"ש		הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש בני"ש	בעלי עניין בקרע

יבואה של

בא. חזון יוסף זכר

בזיקה 41352865

58 011 6549

תפארת שלום
אלקנה
בית כנסתבית כנסת
אהוה ורעות
בשכונת ה-165
באלקנה

04465357

088805806

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ☐ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?	☐	☐
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	☐	☐
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	☐	☐
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	☐	☐
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	☐	☐
		• שמירת מקומות קדושים	☐	☐
		• בתי קברות	☐	☐
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	☐	☐
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון)?	☐	☐
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	☐	
	1.1	שם התוכנית	☐	
		מחוז	☐	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	☐	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	☐	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	☐	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	☐	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	☐	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	☐	
		אם כן, פרט: נפסח בינוי בלבד		
תשריט התוכנית	6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	☐	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע - זהה	☐	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	☐	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	☐	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת.	☐	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	☐	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	☐	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	☐	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/רוזטות וכדומה)	☐	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	☐	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	☐	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	☐	
טפסים נוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	☐	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	☐	

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה שמואל רוה, מס' תעודת זהות 006806186, מצהיר בזאת כדלקמן:

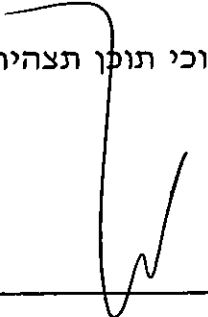
1. אני ערכתי את תוכנית מס' 125/5 ששמה הסדרת מגרשים לבתי כנסת (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 07147.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

הנושאים בתוכנית שנערכו
על ידי/בסיוע יועץ

תחום מומחיותו והכשרתו

שם היועץ

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

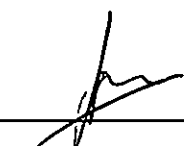

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 125/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

644
 מספר רשיון

דן שלסינגר
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/ לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית