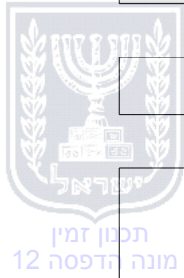


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 422-0581942

שינוי קווי בנין צדדיים - רחוב רבן יוחנן בן זכאי 82 אל/מק/195/4/9



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי אלעד  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הבניין הקיים תוכנן באופן בו קווי הבניין הצדדיים 3.00 מ' מגבול מגרש צדדי. מבוקש הזזת קווי הבניין עד לגבול מגרש - לקו בניין 0 מאחר ובשני הצדדים ישנם שבילים ציבוריים, ועל מנת לאפשר את ניצול הזכויות המוקנות לפי תכנית מאושרת אל/15/195.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: שינוי קווי בנין צדדיים - רחוב רבן יוחנן בן זכאי 82 אל/מק/9/4/195

**מספר התכנית** 422-0581942

**1.2 שטח התכנית** 1.094 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** לא

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

**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 196715  
 קואורדינאטה Y 661614

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב רבן יוחנן בן זכאי 82 אלעד.

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

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רובע B

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5756	מוסדר	חלק	6	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/10/1996	106	4446	תכנית זו משנה רק את קווי הבניין, וכל יתר ההוראות בתכנית גז/במ/4/195 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ במ/ 195 / 4
06/02/1992	2028	3971	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ במ/ 195. הוראות תכנית גז/ במ/ 195 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ במ/ 195
01/10/2003	13	5228	תכנית זו משנה את הוראות תכנית אל/ 195 / 15	שינוי	אל/ 195 / 15



## 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				מלכה זנגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מלכה זנגר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1		18/01/2018	מלכה זנגר	15/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/01/2018	מלכה זנגר	10/04/2018		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
	פרטי	יהודה אריה אשר		אשר יהודה אריה	אלעד	(1)	82	03-9074062		
	פרטי	ישראל ברגר		ברגר ישראל	אלעד	רבן יוחנן בן זכאי (1)	82	03-9088273		
	פרטי	חיים מאיר זולדן		זולדן חיים מאיר	אלעד	(1)	82	050-4110403		
	פרטי	יוסף חשין		חשין יוסף	אלעד	(1)	82	03-9094864		
	פרטי	יוסף אריה כץ		כץ יוסף אריה	אלעד	(1)	82	03-9330792		
	פרטי	אלימלך פולק		פולק אלימלך	אלעד	(1)	82	03-9170296		
	פרטי	נפתלי קליין		קליין נפתלי	אלעד	(1)	82	054-8425046		
	פרטי	חנניה יו"ט ליפא שטרן		שטרן חנניה	אלעד	(1)	82	054-8456876		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רבן יוחנן בן זכאי 82.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נפתלי קליין		קליין נפתלי	אלעד	(1)	82	054-8425046		

(1) כתובת: רבן יוחנן בן זכאי 82 אלעד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מלכה זנגר	44879		אלעד	(1)	16	054-8490802		zengerart@g mail.com
	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: רבנו עובדיה מברטנורא 16 אלעד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

שינוי קווי בנין מאושרים לצורך ניצול זכויות בנייה מוקנות לפי תב"ע מאושרת - אל/195/15

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קווי הבנין הצדדיים מ-3.00 מ' לקו בנין 0

2. שינוי הוראות תכנית אל /195/15



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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	121B

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,094	100
סה"כ	1,094	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,093.99	100
סה"כ	1,093.99	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	תכליות ושימושים למגורים ג
4.1.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגדלת שטח מעבר למפורט בסעיף 5 להלן (מכח תוכנית אל/15/195):</p> <p>1.1. הגדלת שטח עיקרי:</p> <p>א. תותר תוספת בניה עבור מגורים לכל יחידת דיור,</p> <p>ב. גודל התוספת: עד 25 מ"ר לכל היותר לכל יחידת דיור, בגובה הקומה הקיימת.</p> <p>ג. מיקום: לא תותר חריגה מעבר לקונטור הבניין בפועל, אלא אם תגובש תכנית כוללת לאגף בניין שלם לקומותיו.</p> <p>אולם לא יתחייב ביצוע בניית כל האגף בו זמני.</p> <p>תתכן הגדלת תכנית בתכנון חזית עתידית, אך בכל מקרה לא תותר חריגה מקו בנין המוצע בתוכנית זו.</p> <p>ד. חומרים: חומרי הבניה יהיו כאלה התואמים את המבנה הקיים. הקירות ייבנו מבלוקים או מבטון והגימור החיצוני יהיה מאותו סוג ובאותו צבע של הבית הקיים.</p> <p>ה. לא תתאפשר סגירת מרפסת אם לא תישאר אופציה למרפסת סוכה.</p> <p>1.2. הגדלת שטחי שירות:</p> <p>א. תותר תוספת בניה של שטח שרות לתכליות הבאות: אחסנה, קירוי חניה, גגונים וכל מטרה המוגדרת כשטח שירות בהתאם לתקנות תכנון ובניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה של שטחי שרות.</p> <p>ב. גודל התוספת: ליחידות בקומת הגג גודל התוספת המירבי יהיה 10% משטח הדירה, אך לא יותר מ- 10 מ"ר לכל יח"ד, ובגובה מירבי של 2.5 מ' נטו.</p> <p>ביח"ד בקומת הביניים תותר תוספת של 5 מ"ר ובגובה קומה קיימת.</p> <p>ג. מיקום: בהתאם לתכנית אל/מק 10/195 (תכנית כללית למחסנים) במקרה של קו בנין "0" האישור יותנה בהסכמת השכן.</p> <p>ביח"ד בקומות הביניים תותר תוספת בתנאי שאינה חורגת מקנטור בנין קיים.</p> <p>ד. חומרים: לפי סעיף 1.1. ד. לעיל.</p> <p>למחסנים בלבד: ביח"ד גן וגג, ובאישור מיוחד של אדריכל הוועדה יותר שימוש בחומרים קלים ובלבד שלא יראו לחזיתות הרחוב.</p> <p>1.3. חדרי יציאה לגג:</p> <p>א. תותר תוספת בניה על גג קיים לכל דירה עליונה (תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת), בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת מקרקעין או בהעדר רישום תותר התוספת רק עפ"י חוזה חכירה או חוזה רכישה עם התחייבות לרישום.</p> <p>ב. גודל התוספת: של עד 25 מ"ר ברוטו (כולל שטח המדרגות הפנימיות) ובגובה מקסימלי של 3 מ' נטו.</p> <p>ג. מיקום: תוספת על הגג מחייבת גישה במדרגות פנימיות מתוך הדירה העליונה. לא יינתן היתר לחדר על הגג אלא אם הובטחה גישה לשטח הגג המשותף ולכל המתקנים וחדרי המתקנים המשותפים לכל הבניין.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>ד.תותר היצמדות והתקרבות למעקה הגג לפי שיקול דעת הוועדה.                      כתנאי למתן היתר יציאה לגג במקרים אלה יידרשו התאמת חדר היציאה לגג הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיריה.                      ה.עיצוב: גג חדר היציאה יהיה גג שטוח. כרכוב הגג לא יעלה על המינימום הנדרש לשיפועים וניקוז.                      ו.חומרים: חומרי בניה יהיו כאלה התואמים את המבנה הקיים, הקירות ייבנו מבלוקים או בטון והגימור החיצוני יהיה מאותו סוג ובאותו צבע של הבית הקיים.</p> <p>2.גג:                      בטון יצוק.                      תבחן אפשרות לגג רעפים בהתאם לאופי הבניין הקיים בלבד.                      ובאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>3.חלונות:                      החלונות יהיו תואמים באופיים לחלונות הבניין הקיים.                      ובשטחי שרות, גובה סף חלון לא יהיה נמוך מ-1.7 מ'.</p> <p>4.מסתורי כביסה:                      לא תותר פגיעה במסתורי כביסה ללא מתן פתרון חלופי למסתור כביסה אחר.</p> <p>5.עיצוב חזיתות:                      כל תוספת תהייה חייבת אישור מהנדס הועדה ע"מ למנוע פגיעה בחזיתות ויצירת מפגעים אסתטיים, ובמטרה לשמור על אופיו של הישוב וצביון נופו.                      { לא תאושר תוספת בניה הפוגעת בחזית הבניין. }</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1.יינתן זכות להמרת שטח עקרי לשירות בחישוב ממ"ד מחדש ע"פ שינוי הוראות הג"א. ללא צורך בהקלה.                      2.הבקשה להיתר תוגש לוועדה המקומית אלעד כחוק ע"י הדייר.                      3.הבקשה להיתר תוגש בצורה אחידה על כל חזית הבניין.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>יינתן זכות להמרת שטח עקרי לשירות בחישוב ממ"ד מחדש ע"פ שינוי הוראות הג"א. ללא צורך בהקלה.</p>	<p>ב</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר) תוספת	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	0 (1)	0 (1)	5	15	22	45	56.8	223.2	429.6	2035.2	1094	121B	מגורים ג'	מגורים ג'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת כניסה הצמוד לבן זכאי קו בנין 1 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

בעת מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12