

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 422-0640862

אל/מק/195/10/4 תוספת זכויות בנייה להקמת קומה ביעוד מסחרי



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי אלעד  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

כוון שנכון להיום חסרים שטחים מיועדים למסחר בעיר אלעד, התכנית מציעה זכויות בנייה להקמת תוספת קומה מסחרית מעל מבנה מסחרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

אל/מק/195/10/4 תוספת זכויות בנייה להקמת קומה ביעוד מסחרי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
422-0640862	מספר התכנית	
3.415 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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**

אלעד	מרחב תכנון מקומי
195971	קואורדינאטה X
661634	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מסומן כ-בניין ב בתכנית בינוי

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

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5755	מוסדר	חלק	2	1
5757	מוסדר	חלק		32

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
אל/195/4/ב	101א
גז/במ/195/4	101 - 102

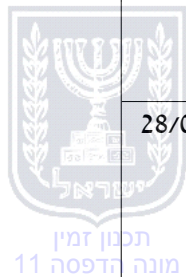
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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/195/4/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/195/4/ב ממשיכות לחול.	5049	1244	28/01/2002
גז/במ/195	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/במ/195. הוראות תכנית גז/במ/195 תחולנה על תכנית זו.	3971	2028	06/02/1992
גז/במ/195/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/במ/195. הוראות תכנית גז/במ/195/4 תחולנה על תכנית זו.	4446	106	06/10/1996



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים מעיין שריקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים מעיין שריקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		03/05/2018	מרים מעיין שריקי	30/04/2018			רקע	טבלת שטחים
לא		29/07/2018	מנחם רוטשטיין גביש	30/04/2018		1: 200	מחייב	בינוי
לא		03/05/2018	שמואל זוליצקי	30/04/2018		1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		30/04/2018	מרים מעיין שריקי	30/04/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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			חב' "שערי טובה"	בני ברק	שד רבי טרפון	5	03-5702045		zeira@bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חב' "שערי טובה"	בני ברק	שד רבי טרפון	5	03-5702045		zeira@bezeqint.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים: רשות הפיתוח

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרים מעיין שריקי		מרים מעיין שריקי	אלעד	רשב"י		03-9097190		Miri0401@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	שמואל זוליצקי			בני ברק	טבריה	4	03-5706110		
	אדריכל	מנחם רוטשטיין גביש	32487		זכרון יעקב	(1)	5	09-5701087		menahem1@kavnaki.net
	מודד	דן שלזינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnt.co.il

(1) כתובת: רח' חזון איש 5 זכרון יעקב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

- תוספת קומה וזכויות בנייה להקמת קומה מסחרית מעל מבנה מסחרי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות בנייה שטחים עיקריים לשימוש מסחרי של 500 מ"ר

- תוספת קומה ביעוד מסחרית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	150	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	150

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	3,415.36	100
סה"כ	3,415.36	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,415.36	100
סה"כ	3,415.36	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית יותרו שימושים הבאים:</p> <p>חנויות, חנויות מזון, חנויות כל-בו, חנויות לביגוד והנהלה, חנויות לספרים ועיתונים, חנויות לצעצועים, מספרות וסלוני יופי, אופטיקאי, מסעדות, חנויות לתרופות, בתי קפה, אולמי תצוגה, אולמי אירועים, משרדים, סניפי בנק וכלי.</p> <p>באזור מגורים:</p> <p>התכליות הן למגורים בלבד</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	3	3	4	45	(2)	(3)	(2)	(1)	3415	בניין א	150	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	3	3	3	45			715	1720	3415	בניין ב	150	מסחר	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) 84 מ"ר ממוצע לדירה.

(2) 16 מ"ר ממוצע לדירה.

(3) 102 מ"ר ממוצע לדירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

- החנייה תהיה על פי תקן בעת מתן היתר בנייה

**6.2**

**היטל השבחה**

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית לחוק.

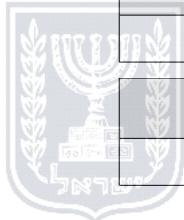
**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 422-0640862 שם התוכנית: תוספת 2 קומות משרדים-תעסוקה

עורך התוכנית: מרים שריקי תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

קו בניין אחורי	קו בניין צדדי שמאלי	קו בניין צדדי ימיני	קו בניין קידמי	מספר קומות	תכנית (%) משטח תא (השטח)	סה"כ שטח בנייה	שטחי בניה (מ"ר) שרות מתחת לכניסה קובעת	שטחי בניה (מ"ר) עיקרי מתחת לכניסה קובעת	שטחי בניה (מ"ר) מעל כניסה קובעת	שטחי בניה (מ"ר) עיקרי מעל כניסה קובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	בניין
5	3	3	5	3	45%	1935	-	-	715	1220	3415	150	מסחר	בניין ב
5	3	3	5	4	45%		16 מ"ר ממוצע לדירה	102 מ"ר ממוצע לדירה	16 מ"ר ממוצע לדירה	84 מ"ר ממוצע לדירה	3415	150	מגורים	בניין א

