

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0656918

אל/מק/195/3 / 29 איחוד וחלוקה ושינוי ק.ב. בתי כנסת אבן גבירול



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 לחלוקת מגרש, תוספת זכויות בניה והוספת קומות, הגדלת תכסית ושינוי קוי בנין עבור תכנון מיטבי וניצול מירבי של שטחים למבני ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אל/מק/195/3 /29 איחוד וחלוקה ושינוי ק.ב. בתי כנסת אבן גבירול

מספר התכנית 422-0656918

1.2 שטח התכנית 1.855 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9

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 התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

אלעד	מרחב תכנון מקומי
196315	קואורדינאטה X
662305	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' אבן גבירול 22

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת מאיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5760	מוסדר	חלק		26, 35

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

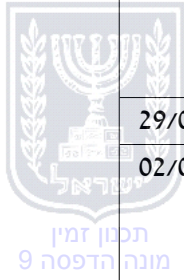
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
29/07/2013	7182	6636		שינוי	אל/מק/195/3/4
02/06/2004	3031	5302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/195/25 ממשיכות לחול	שינוי	אל/195/25
08/12/1998	1085	4708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גז/במ/195/3 ממשיכות לחול	שינוי	גז/במ/195/3



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				שוקי שלומוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שוקי שלומוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			10/07/2018	שוקי שלומוביץ	16: 10 10/07/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/07/2018	אריק נתן שלסינגר	10: 24 18/07/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078100	03-9078127	
עמותה	פרטי			נזר ישראל	אלעד	(1)	4	03-9088155		a162416414@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שמעון בן שטח 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הרב שרגא פייבל וינברגר		עמותת נזר ישראל	אלעד	(1)	4	03-9088155		a162416414@gmail.com

(1) כתובת: שמעון בן שטח 4.

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	שוקי שלומוביץ	48426		אלעד	(1)	10	052-6176157		shuki.flash@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריק נתן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: רבי יהושע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

ניצול מיטבי של שטחי ציבור באמצעות הגדלת זכויות בניה לבתי הכנסת וחלוקת המגרש לשניים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח בניה בהיקף של 20%

2. הגדלת תכסית מ 50% ל 75%

3. תוספת 2 קומות

4. קביעת קווי בנין חדשים: קו בנין קדמי: 3מ' במקום 5, קו בנין אחורי: 3מ' במקום 5 קווי בנין צידיים: 0 במקום

5

5. פטור חניה לבית הכנסת

6. פיצול המגרש לשני מגרשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3A, 3B

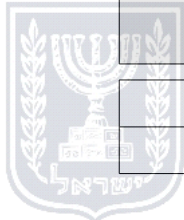
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,855	100
סה"כ	1,855	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,854.74	100
סה"כ	1,854.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>*מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחייה ומגרשי ספורט. כולל בתי ספר יסודיים לבנים/בנות, גני", "חידר" לבנים, מעונות יום, בתי"ס תיכוניים לבנים/בנות. *מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, הכוללים מרכזים קהילתיים, ומתנ"סים. *בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, הכוללים ישיבות למבוגרים. *מוסדות בריאות- כולל תחנות לבריאות המשפחה ומרפסות. *מוסדות דת- כולל מקוואות, בתי כנסת גדולים וקטנים. *מוסדות סעד. *מגרשי חנייה ודרכים. *בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבניין ובגודל שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי. מחסנים לשימוש המועצה המקומית ומחסנים מל"ח. *כל שימוש אחר לצרכי ציבור שיאושר ע"י המועצה המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>המגרש יחולק לשתי חלקות. החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כל מבנה יתוכנן באופן המתחשב ומשתלב באופיים העיצובי של שאר המבנים במגרש ליצירת חזית אסתטית נעימה, באישור הוועדה המקומית. ב. בקיר הצמוד למבנה סמוך או העתיד להיות צמוד למבנה סמוך לא יתוכננו פתחים אלא אם הקיר נסוג 1 מ' לפחות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>במגרש זה אין צורך בתקן חניה לבית כנסת מלבד חניית נכים בהתאם לתקנות הנגישות. קביעת מיקום חניית נכים לפי התקנות ובתאום עם יועץ תנועה עירוני או ועדת תנועה.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>גובה קומת מרתף -ללא הגבלה בקומת מרתף קוי הבנין יהיו גבולות המגרש</p>
ה	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>ניתן לנייד שטחים בין הקומות מתחת ומעל לקרקע</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
				שרות	עיקרי			שרות	עיקרי						
3 (1)	3 (1)	0	0	5	75			800	400	240	1571	800	3A	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	0	0	5	75			1055	527.5	317	1582.5	1055	3B	מבנים ומוסדות ציבור לדת	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומת מרתף קו בנין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

1. הגשת פרוגרמה כללית לכל המגרש, המציגה ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש. הפרוגרמה תכלול תכנית בינוי ופיתוח הקובעת העמדת כל הבניינים בתחום המגרש ופתרון מקומות חניית נכים, וכל זאת על רקע מפת מדידה ובאישור הועדה המקומית תוך צמצום מפגעים סביבתיים פוטנציאליים.
2. חמרי גמר: ציפוי המבנים יהיה 100% ציפוי אבן

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

ביצוע תצ"ר על חשבון היזם מהווה תנאי למתן היתר בניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר בניה	הוצאת היתר בניה רק לאחר ביצוע תצ"ר על חשבון היזם

7.2 מימוש התכנית





נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטח מגרש	מס' תא שטח	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	1	3	*40%	330%	6,121.5 מ"ר	100%	50%	30%	150%	באחוזים	P3	מבנים ומוסדות ציבור
							330%	6,121.5 מ"ר	1855	927.5	556.5	2782.5	במ"ר		

* 40% למבנה בן 2 קומות, או 50% לקומה במבנה בן 3 קומות

