

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 422-0138701

מס' אל/מק/195/3/28 שינוי קווי בנין והוספת זכויות אבן גבירול 42

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

התכנית מוגשת בזאת להוספת זכויות בניה והזזת קווי בנין.  
על מנת לאפשר הרחבת הדירות באופן שיתאים את אופי האוכלוסיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מס' אל/מק/28/3/195 שינוי קווי בנין והוספת זכויות  
אבן גבירול 42

מספר התכנית 422-0138701

1.2 שטח התכנית 1.339 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 62 א (א) 62 א (12), 62 א (16), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (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

אלעד	מרחב תכנון מקומי
196435	קואורדינאטה X
662287	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב אבן גבירול 42

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

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רחוב אבן גבירול 42

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5760	מוסדר	חלק	46	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/10/2003	13	5228	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/195/15 ממשיכות לחול.	שינוי	אל/195/15
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
08/12/1998	1085	4708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/195 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/במ/195/3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מלכה זנגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מלכה זנגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	00: 52 23/09/2019	מלכה זנגר	19/08/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מנחה לעניין חלוקת השטחים מכח סעיף 62א(א)16	11: 09 23/12/2019	מלכה זנגר	01/04/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 37 19/08/2018	מלכה זנגר	19/08/2018		1: 250	רקע	תשריט התכנית

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	אלרן אמינוב			אלעד	(1)		052-7649452		
	פרטי	אברהם בריימן			אלעד	(1)	42	054-4389826		
	פרטי	חנוך העשיל			אלעד	(1)		03-9073288		
	פרטי	בצלאל וויס			אלעד	(1)		03-9073086		
	פרטי	יוכבד וינגרטן			אלעד	(1)		052-7122265		
	פרטי	אברהם חדד			אלעד	(1)		052-7649452		
	פרטי	אביגד עזרא יונה			אלעד	(1)		03-9097393		
	פרטי	אריאל ישראלי			אלעד	(1)		054-8425588		
	פרטי	יוסף כץ			אלעד	(1)	42	052-7649452		
	פרטי	יוסף לויש			אלעד	(1)		03-9087801		
	פרטי	שמעון עוזירי			אלעד	(1)		052-7177198		
	פרטי	שמואל פרוכטהנדלר			אלעד	(1)		03-9360066		
	פרטי	חיה שיינדל הינדה פרידמן			אלעד	(1)	42	03-9073765		
	פרטי	יוסף פרידמן			אלעד	(1)		03-9072744		
	פרטי	רועי שמואל שפירא			אלעד	(1)		03-6160968		
	פרטי	מרדכי שפרונג			אלעד	(1)		052-7649452		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבן גבירול 42 אלעד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף כץ		כץ יוסף	אלעד	(1)		052-7649452		

(1) כתובת: אבן גבירול 42 אלעד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות רשות הפיתוח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	מלכה זנגר	44879	מלכה זנגר	אלעד	(1)	16	054-8490802		zengerart@gmail.com
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע	ראשון לציון	(2)	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

(1) כתובת: ברטנורא 16.

(2) כתובת: חומה 12 ראשון לציון.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 16



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 זכויות בניה ושינוי קווי בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין לרחוב בן שטח ואבן גבירול - קדמי 2.00 מ' במקום 5.00 מ' למגורים, צידי לכיוון שביל 3.00 מ' במקום 4.00 מ'.

2. הוספת זכויות - הגדלת דירות קיימות עד ל-140 מ"ר ללא אפשרות פיצול.

3. הוספת זכויות 20% משטח המגרש

4. שינוי בהוראות תכנית אל/195/15.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
60	1,339	100
סה"כ	1,339	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,339.03	100
סה"כ	1,339.03	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הוראות תכנוניות:</p> <p>1.1. שטח עיקרי.</p> <p>א. מיקום: לא תותר חריגה מעבר לקונטור הבניין בפועל, אלא אם תגובש תכנית כוללת לאגף בניין שלם לקומותיו. אולם לא יתחייב ביצוע בניית כל האגף בו זמני. תתכן הגדלת תכנית בתכנון חזית עתידית, אך בכל מקרה לא תותר חריגה מקו בנין המוצע בתוכנית זו.</p> <p>ב. חומרים:</p> <p>חומרי הבניה יהיו כאלה התואמים את המבנה הקיים. הקירות ייבנו מבלוקים או מבטון והגימור החיצוני יהיה מאותו סוג ובאותו צבע של הבית הקיים. ובכל מקרה יהיה ציפוי 100% אבן.</p> <p>ג. לא תתאפשר סגירת מרפסת אם לא תישאר אופציה למרפסת סוכה בגודל 6 מ"ר נטו פתוחה לשמים.</p> <p>1.2. שטחי שירות:</p> <p>א. בהתאם למפורט בסעיף 5.</p> <p>ב. מיקום מחסנים: בהתאם לתכנית אל/מק 10/195 (תכנית כללית למחסנים) במקרה של קו בניין "0" האישור יותנה בהסכמת השכן. ביח"ד בקומות הביניים תותר תוספת בתנאי שאינה חורגת מקנטור בנין קיים.</p> <p>ג. חומרים: לפי סעיף 1.1. ד. לעיל. למחסנים בלבד: ביח"ד גן וגג, ובאישור מיוחד של אדריכל מונה הדפסה 16</p> <p>הוועדה יותר שימוש בחומרים קלים ובלבד שלא יראו לחזיתות הרחוב.</p> <p>1.3. הראות בדבר - חדרי יציאה לגג:</p> <p>א. תותר היצמדות והתקרבות למעקה הגג לפי שיקול דעת הוועדה. כתנאי למתן היתר לחדרי יציאה לגג במקרים אלה יידרשו התאמת חדר היציאה לגג הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיריה.</p> <p>ב. 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: בהתאם לאופי הבניין הקיים רעפים או בטון יצוק. ובאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>3. חלונות: החלונות יהיו תואמים באופיים לחלונות הבניין הקיים. ובשטחי שרות, גובה סף חלון לא יהיה נמוך מ-1.5 מ'.</p> <p>4. מסתורי כביסה: לא תותר פגיעה במסתורי כביסה קיימים ללא מתן פתרון חלופי למסתור כביסה אחר.</p> <p>5. עיצוב חזיתות: כל תוספת תהייה חייבת אישור מהנדס הוועדה על מנת למנוע פגיעה בחזיתות ויצירת מפגעים אסתטיים, ובמטרה לשמור על אופיו של הישוב וצביון נופו. { לא תאושר תוספת בניה הפוגעת בחזית הבניין. }</p>

4.1	מגורים ב'
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. הבניה בקומה העליונה תהיה בקונטור הבניין הקיים ללא נסיגה.</p> <p>2. ניתן לנייד זכויות קיימות ו/או זכויות שנוספו בתכנית זו מכח סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון ובניה בין הקומות השונות.</p> <p>אך לא ניתן לנייד זכויות שנוספו בתכנית זו מכח סעיף 62א(א)(12) בין הדירות בבניין.</p> <p>3. ניצול שטח מזיכוי ממ"ד.</p> <p>4 תותר הבלטת מרפסת 2.00 מ' מעבר לקו בנין קידמי / אחורי.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות						עיקרי
קדמי (3) 2				45	2933.1	323.1	2610	1339	רובע A	46	מגורים ב'	
צידדי- שמאלי (2) 4				17								
צידדי- ימני (1) 3				19								
	מעל הכניסה הקובעת	5										

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) לכיוון דרום.
- (2) לכיוון חניות.
- (3) קו בנין הפונה לדרך. לכיוון מזרח ולכיוון צפון.  
בקומת הכניסה קו הבנין 5 מ' ללא שינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****סטייה ניכרת**

כל שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתרי בניה

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. הגשת תכנית כוללת לכל האגף.
4. לא ניתן לפצל יחידת דיור מכח תב"ע זו.
5. מספר יח"ד, שטח המגרשים, מספר הקומות, שטחי הבניה המירביים המותרים, תכנית בניה מירבית וקווי בנין יהיה כמפורט בסעיף 5 בתכנית זו.
6. חניה לכל יח"ד תהיה חניה אחת בתחומי המגרש. קומת עמודים מפולשת יכולות לשמש לחניה מקורה.
7. אישור יועץ תנועה שהבנייה לא חוסמת שדה ראייה של נהגים בצומת.

**6.3****הוצאות הכנת תוכנית**

הוצאות הכנתה של תכנית זו יחולו על בעלי הנכסים בתחומה לפי היחס החלקי של זכויותיהם במגרש.

הוצאות הכנת התכנית, יועצי התכנון לעניין שמאות ותנועה וכן הוצאות מדידה וכל הוצאה אחרת שהיזם או העורך נשאו בה בהכנת תכנית זו.

גובה ההוצאות יילקח בחשבון בערכו הראלי בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן.

**6.4****היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. 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**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עם מתן תוקף לתכנית	

**7.2 מימוש התכנית**

עם מתן תוקף לתכנית.

**תוכנית 422-0138701 אבן גבירול 42 אלעד**



**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - חלק א'**

5.

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
5	4	4	5	0	4	7+	17	45%	2089.60	0	0	349.60	*1740	1339	רובע A	46	מגורים ג'	מגורים ג'	

\*כולל זכויות תב"ע 15

**מוצע+קיים**

קיים	מוצע				מצב מאושר			מספר יח"ד	גודל מגרש כללי	תאי שטח
	תוספת מסעיה 16 (20%)*	סה"כ כולל 12 סעיף 140 מ"ר (הרחבה עד 140 מ"ר)	קומה	קניסה* 3 יח"ד דיור	שירות	עיקרי	גז/במ/3/195			
	300	420	קניסה* 3 יח"ד דיור	מעל הכניסה הקובעת	213.10	1265.00	גז/במ/3/195	17	1.339	46
		560	1 * 4 יח"ד דיור		26.5					
		560	2 * 4 יח"ד דיור							
		560	3 * 4 יח"ד דיור							
300.00		-	4 * 2 יח"ד דיור							
300	300	*2100			349.60	1740				סה"כ

\*שטח כולל 90 מ"ר שטחי שירות תב"ע 15