

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0744235

אל/21/8/195 - מבנה מסחרי "בית גבריאל", אלעד

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי אלעד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2021

להפקיד את התכנית

ליו"ר

02/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שכונת רובע "C", הינה אחת השכונות המזרחיות של העיר. בלב השכונה קיימים מבני ציבור רבים, כגון: בתי ספר, בתי כנסת, מרכז ספורט, ושצ"פ שכונתי גדול. המגרש שבתכנון הינו אחד מתוך שני מגרשים היחידים המיועדים למסחר/משרדים. קיים צורך שכונתי/עירוני בשטחי תעסוקה נוספים. תכנית זו מקנה תוספת זכויות בניה ותוספת קומה אחת למבנה משרדים קיים. התכנית אינה משנה כניסות ויציאות למבנה הקיים וכן לא משנה את הסדר החניה הקיים. גובה המבנה המוצע משתלב בסביבה הקיימת ואינו משנה את אופי הסביבה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

אל/21/8/195 - מבנה מסחרי "בית גבריאלי", אלעד

מספר התכנית 422-0744235

שטח התכנית 0.838 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

196896

קואורדינאטה Y

661968

1.5.2 תיאור מקום

מתחם נמצא בין הרחוב רבי יוסף קארו ממזרח ורחוב רבי חייא ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות: אלעד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלעד	רבי יוסף קארו		

שכונה רובע C

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5700	מוסדר	חלק		127, 131

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

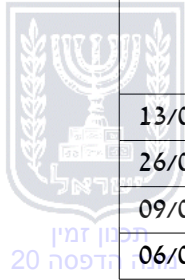
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/195/8	החלפה		5018	4025	13/09/2001
422-0586941	החלפה		8125	8044	26/02/2019
אל/מק/195/8/1	החלפה		5358	1056	09/01/2005
גז/במ/195	החלפה		3971	2028	06/02/1992



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				גיא מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		2	19/11/2019	גיא מילוסלבסקי	15: 35 20/11/2019	טבלת זכויות מאושרות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	03/10/2019	גיא מילוסלבסקי	09: 23 28/11/2019		לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	14	02/09/2019	גילי לוין	19: 17 01/03/2021	ניהול מי נגר עילי - חוברת	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	27/11/2019	יעקב אחלאם	16: 21 28/11/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/11/2019	גיא מילוסלבסקי	15: 43 20/11/2019	מצב מאושר	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			פסגות אלעד בע"מ	קיסריה	יהלום	15		09-8942578	eldad@ehasson.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פסגות אלעד בע"מ	קיסריה	יהלום	15		09-8942578	eldad@ehasson.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	גיא מילוסלבסקי	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	sagi@milosar.c.co.il
תנועה	יועץ	יעקב אחלאם	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(1)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
מנהל פרויקט	יועץ	אירית גיל	6631	אירית גיל תכנון ערים בע"מ	קרית טבעון	השומרים	2	04-9837751		irit_gil@urbanplanning.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	בן אבי יצחק	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		officei@ben- avi.co.il
הידרולוג	יועץ	גילי לוי		אקוסייקל	חיבת ציון	הראשונים	4	052-7341144		envirolev@g mail.com

(1) כתובת: כפר קרע מיקוד 3007500 ת.ד. 699 רחוב אלחוארנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 שטחי בניה במבנה המיועד למסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה למסחר ותעסוקה.

2. תוספת קומה אחת.

3. קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי, קווי בניין, מספר קומות, גובה מבנה.

4. קביעת הסדרי תנועה וחנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ותעסוקה	100	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה למעבר רגלי
מסחר ותעסוקה	100	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	838.48	100
סה"כ	838.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	838.48	100
סה"כ	838.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי קפה, מסעדות, קופות חולים וחניה. 2. מרתף חניה שיכול: מערכות השרות של המבנה כגון חדרי טראפו, מקלט, חדרי מכונות, חניה עבור המבנה המסחרי ושטח פריקה וטעינה.
4.1.2	הוראות
א	דרכים וחניות 1. תותר כניסה מרחוב בצידה הדרומי של החלקה. 2. שטחי פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש ועפ"י נספח התנועה ובתאום עם מהנדס העיר. 3. החניה תהיה פתוחה בשעות ובימים בהם הבניין המסחרי לא פעיל - לרווחת התושבים ולטובת משתמשי השב"צים.
ב	הוראות בינוי 1. גובהה של קומת הקרקע לא יקטן מ 6.5 מ' ברוטו. 2. תתאפשר בניית גלריה למסחר: א. גישה לגלריה תתאפשר רק מתוך היחידה המסחרית שמתחתיה ובתנאי שלא תשמש למכירה לציבור. ב. גובה קומת הגלריה יהיה 2.4 מ'. ג. שטחה של הגלריה יהיה עד 40% משטח היחידה המסחרית. 3. גובה קומה בבניין לא יקטן מ 3.5 מ' ברוטו (למעט קומת גלריה).
ג	מרתפים תותר בניית מרתף שיכיל את: 1. מערכות השירות של המבנה כגון: מחסנים ובתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור, חדרי טרפו, מקלט, חדרי מכונות, חניה עבור המבנה המסחרי ושטח לפריקה וטעינה. 2. המרתף לא יבלוט מעל מפלס הקרקע. 3. גובה חניון מקורה לא יקטן מ-2.20 מ'.
ד	זיקת הנאה 1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. 2. רישום זיקת ההנאה תהיה לאחר אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי. 3. בשטח זיקת ההנאה יותרו מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב וחנייה תת קרקעית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
									373			84	289	838	100	מסחר ותעסוקה	
75									2645			616	2029	838	100	מסחר ותעסוקה	
75	(5)		0	4 (4)	2	6 (3)	35	70 (2)	4694 (1)	1676		700	2318	838	100	מסחר ותעסוקה	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניוד זכויות של עד 20% בין השימושים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר המרת שטחי משרדים למסחר בהיקף של עד 2 קומות נוספות מעל קומת הקרקע.

(2) תכנית מרתף 100%.

(3) לא כולל קומת גג טכנית וקומת גלריה.

(4) קו בניין עילי 3 מטר.

(5) א. לרחוב רבי יוסף קארו- קו בניין 2 מ' וקו בניין עילי 0מ'. ב. קו בניין דרומי- קו בניין 5מ' וקו בניין עילי 3מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. גימור המבנה יעשה בציפוי קשיח ו/או טיח.
2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, 1: 250 כמפורט בסעיף 6.9 שתכלול :
 - א. העמדת בנינים משולבת בתכנית נוף.
 - ב. פירוט גבהי המבנים וחתכי המבנה.
 - ג. פירוט קווי בנין ומרווחים בין הבנינים.
 - ד. מפלסי הכניסה לבנינים.
 - ה. דרכי גישה להולכי רגל, שבילים, ומדרכות כולל גובהם.
 - ו. פירוט חומרי בנין, גמר הפיתוח.
 - ז. חזיתות עקרוניות.
 - ח. פירוט חומרי גמר המבנים, מסתורי מזגנים, ופרטים עיצוביים אחרים, בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 - ט. מערכת תשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, טלוויזיה, גז, וכל פרט שיידרש ע"י הוועדה המקומית.
 - יא. פיתוח שטח.
 - יב. פתרונות לאשפה.
 - יג. פתרונות חניה.
 - יד. פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3**חשמל**

אין לחפור מעל קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת חשמל.

6.4**הוראות פיתוח**

1. גובה הקירות התומכים בתחומי המגרשים ובין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע.
2. במקרים של קירות תומכים מדורגים, לא יעלה גובהו של כל קטע מדורג מעל 1.5 מ' מפני הקרקע. המרווח בין הקירות לא יהיה קטן מ-0.6 מ'.
3. הגדרות בחזית המגרשים תהיינה מאבן משולבת בכל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית. פרטי הגדר גובהה וחומריה- לפי פרטי והנחיות אדר' הפיתוח ובאישור של הרשות המקומית.
4. במגרשים פינתיים יש לשמור על משולש ראייה הצומת ולקבל אישור יועץ תחבורה לקביעת הגדרות והקירות התומכים במגרשים אלו.
5. במידה ויש עצים במגרש יידרש סקר עצים.

6.5**תקשורת**

מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה

6.5 תקשורת (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
6.6 ניהול מי נגר על פי דרישות תמ"א 1, על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעדים הבאים: תכנית מתחת לשטח של 5 דונם, תציע מגוון פתרונות לניהול נגר, שיחד יהיה להם פוטנציאל יישום לעמידה ביעד של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בתחום התכנית, במצב המוצע. פתרון ניהול הנגר מתבסס על עיכוב והשהייה של הנגר: 1. גג סופג על מנת להשהות ולאדות את הנגר בשטחי המגרש יש לכסות את גג המבנה ביריעות גג הפוך כפולות עם יכולת קליטה של כ- 50 ליטר למ"ר. 2. שוחת ניקוז בנפח של כ- 6 מ"ק עם משאבה וסניקה לעבר שטח ציבורי פתוח בתא שטח 300 הסמוך.	
6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. פינוי האשפה יהיה עפ"י פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הפיתוח. שיטת איסוף האשפה-לפי הוראות הוועדה המקומית ובהתאם לתקנים ממשלתיים. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי. מתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. 2. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירת הוראות ודיני איכות הסביבה. 3. יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר. 4. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדן. 5. איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא יעמידה בתקנים ובהוראות החוק. 6. בדיקת השפעות סביבתיות. מוסד תכנון ידרוש דו"ח בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה השימוש במוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.	
6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה התכנית נמצאת בתחום האווירי של נתב"ג: 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או מתקן שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים אלא באישור הגורם הנדרש בחוק ובתקנות.	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה א. הגשת תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח של תא השטח באישור מהנדס העיר הכוללת: נספח בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות שיפרט את הנושאים הבאים: 1. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'. 2. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק. 3. העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.	



6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	4.התייחסות לנושאי נגישות ומעברי הולכי רגל . 5. פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני ועל פי הנחיות הרשות. 6.תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות תאגיד המים. 7.תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח תנועה ע"י יועץ תנועה ובתיאום עם מהנדס העיר.
6.10	תשתיות
	1. הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש, מחוץ לקווי הבניין וגישה לצורך התקנה ואחזקה. 2. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות : חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז, גז וכו'. 3.בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשביעות רצון הוועדה המקומית. 4. מערכת ניקוז ותיעול : השתלבות במערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
6.11	חניה
	תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
6.12	חלוקה ו/ או רישום
	1.כל המבנה המסחרי ירשם כיחידה אחת וינוהל ע"י חברת ניהול אחת לכל הבניין. 2.היזם יחויב להציג בפני הוועדה את ההסכם מול חברת ניהול כתנאי למתן תעודת גמר.
6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה