

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' אל/מק/195/10/3

משרד הפנים
מחוז מרכז

7.05.2008 -

נתקבל

תיק מס':

המרכז

מחוז

אלעד

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת בסמכות מקומית

סוג התוכנית

ועדה מקומית אלעד
10/3/195... אל.מ.ק.
היגדה המינהלית החליטה לאשר את התכנית
בתיבת 27/02/08 2007006
[Signature]

דברי הסבר לתוכנית

מגרש מס' 701 ברובע A גובל ברחוב רבי שמעון בן שטח בחלקו המערבי ואילו בצידו המזרחי הוא צמוד לשטח ציבורי בטופוגרפיה עולה. מטרת התכנית להעביר את עיקר הפעילות המסחרית במבנה לקומת הקרקע ע"י הגדלת תכסית ושינוי בקוי הבניין. שינוי זה מאפשר מרווחים גדולים לגבולות המגרש בקומות העליונות ועל כן מאפשר ריווח בין המבנה המסחרי למבנה המגורים בצד הצפוני ולמבנה הציבור העתידי בצד המזרחי בקומות העליונות. התכנית מבצעת איחוד וחלוקה במטרה לאפשר תכנון קולונדה ברצף לאורך הרחוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכזתוכנית מס' אל/מק/195/10/3**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית

1.2 שטח התוכנית 4.541 דונם

1.3 מהדורות שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה

19.03.08 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת
- סוג איחוד וחלוקה
- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 9.
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "אלעד"**

קואורדינטה X 196/375 – 196/475
קואורדינטה Y 662/425 – 662/550

1.5.2 תיאור מקום אלעד - רובע A

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית אלעד
התייחסות לתחום הרשות :
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב אלעד
שכונה רובע A
רחוב רבי שמעון בן שטח
מספר בית 10,8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5761	• מוסדר	• חלק מהגוש	29	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5761	5659

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
--	--

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/במ/3/195	מחקו את המיותר : • שינוי • כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' גז/במ/3/195. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו על הוראות התכניות האחרות.	4708	08.12.98 התשנ"ט

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
1. הוראות התכנית (תקנון)	• מחייב		16	----	19.03.08	ישראל פייג	ישראל פייג	30.05.07
2. תשריט. תכנית בינוי.	• מחייב	1 : 250 1 : 500		1		ישראל פייג	ישראל פייג	
3. תכנית בינוי.	• מנחה			1		ישראל פייג	ישראל פייג	
4. נספח תנועה.	• מנחה	1 : 250		1		ישראל פייג	ישראל פייג	
הוראות התוכנית								
תשריט התוכנית								

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
					26 רח' אוסישקין ירושלים 92426-92426 מיקוד	רייסדור נכסים בע"מ ח.פ. 513868000	-----	-----	-----	-----	רייסדור נכסים בע"מ
	iaki@reisdor.co.il	02-5661231		02-5635232							

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
				26 רח' אוסישקין ירושלים 92426-92426 מיקוד	רייסדור נכסים בע"מ ח.פ. 513868000					רייסדור נכסים בע"מ
iaki@reisdor.co.il	02-5661231		02-5635232							

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מוגשי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
www.mtm.gov.il	03-7632010		03-7632000	דרך מנחם בגין ת"א 125				מנהל מקרקעי ישראל	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
israelfig@netvision.net.il	03-5442539	054-4806393	03-6049070	ישעיהו 19 ת"א		24602	065383622	ישראל פינג יצחק מאירסדורף איגור שניינוויס	אדריכל מהנדס מודד	- אדריכל - יועץ תנועה - מודד
imce@bezeqint.net	03-6962355	050-5334009	03-6966122	דרך השלום 7 ת"א צמרות 5 לוד		860				
issurvey@netvision.net.il	08-9218040		08-9215144							

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש.
2. שינוי קווי הבניין.
3. הגדלת תכסית בקומת קרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
		4.541 דונם	-----	4.541 דונם	שטח התוכנית – דונם
					מגורים – מספר יח"ד
					מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
		11579	-----	11579	מסחר – מ"ר (עיקרי + שרות)
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		29/1	מסחר
		100	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מסחר

4.1.1 שימושים

התכליות המותרות הן למסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות (*), בתי קפה, מסעדות, חניה ושטח טעינה ופריקה.

(1) שטח לשירותי בריאות יוגבל לעד 300 מ"ר עיקרי וימוקם בקומות קרקע ו-א' בלבד..

4.1.2 הוראות

באיזור זה חלות כל ההוראות של התכנית הקיימת מס' גז/במ/3/195 פרט להוראות בנושא קוי הבניין ותכסית הבניין.

זכויות הבניין בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (סעיף 5).

4.1.3 זיקות הנאה לציבור

במעבר לכלל הציבור (בקולונדה) בצמוד לרח' שמעון בן שטח תרשם זיקת הנאה לציבור.

4.2 יעוד דרך

4.2.1 שימושים

מדרכה, מסעה, חניה, מעבר תשתיות.

4.2.2 הוראות

באיזור זה חלות כל ההוראות של התכנית הקיימת מס' גז/במ/3/195.

[illegible]

- (1) תכסית הבניין לא כוללת שטחי מרתף חניה, שטח פריקה וטעינה, קולונדה (מעבריים לכלל הצביר).
- (2) קו בניין 0 לקולונדה, קו בניין 5 לחזית מסחרית בקומת קרקע (קו הוירטואלית), קו בניין 3 מ' לקומות מעל קומת קרקע.
- (3) קו בניין 0 לקומת קרקע. קו בניין 3 מ' לקומות מעל קומת קרקע.
- (4) קו בניין 7 מ' למבנה מעל מרתף. קו בניין 5 מ' למשטח גג בקומה א'.
- (5) קו בניין 0 לקומת קרקע. קו בניין 5 מ' בקומה א'.
- (6) קו בניין למרתף. בכפוף לסעיף מס' 21.5.5 בתכנית מס' נ/במ/195/3.

(6) קו בניין למורתף בפוף לסעיף מס' 21.5.5 בתכנית מס' גז/במ/3.195.

(5) קו בננין 0 לקומות קרקע. קו בננין 5 מ' בקומה א'.

(4) קו בניין 7 מ' למבנה מעל מרתף. קו בניין 5 מ' למשטח ג בקומה א'.

(3) ה' ב"י"ו 5 לקמחא דרמא. ה' ב"י"ז 3 מ' לקמחא דרמא.

(2) φ is a $\mathbb{Q}$ -linear map from V to V such that $\varphi^2 = 0$.

6. הוראות נוספות

בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

רשמו
מספר
סעיף.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה :

- א. תכנון קיר אקוסטי לאורך הגבול הצפוני של המגרש בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. תכנון מקום כניסה של כלי רכב למגרש, בכלל זה נתיב גישה לרכב תפעולי בהתאם לנספח הבינוי ובאישור מהנדס הועדה.

6.2 תנאים למתן טופס 4

תנאי למתן טופס 4 יהיה מינוי או הקמת חברת ניהול ואחזקה אשר תתפעל ותתחזק את השטחים המשותפים המבונים והפתוחים בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.

7.1 שלבי ביצוע

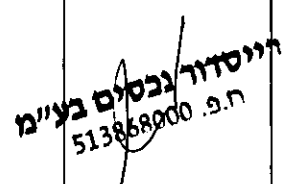
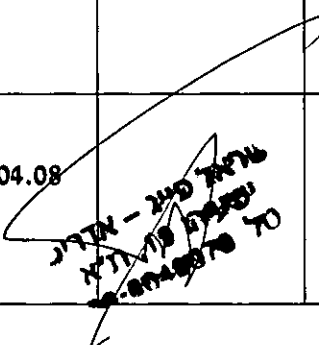
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	 רייסדור נכסים בע"מ ח.פ. 513868000	רייסדור נכסים בע"מ ח.פ. 513868000		רייסדור נכסים בע"מ	מגיש התוכנית
	 רייסדור נכסים בע"מ ח.פ. 513868000	רייסדור נכסים בע"מ ח.פ. 513868000		רייסדור נכסים בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י.	בעלי עניין בקרע
13.04.08	 נריאד פייג - אדריכל ייעוץ מורידא טל 054-887000		065383622	ישראל פייג	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !