

4618856

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים	מחוז מרכז
תוכנית מפורטת מס' אל/10/8/195	10. 11. 2011
שם תוכנית: תוספת יחידות דיור וזכויות בניה ברח' רבי יוסף קראו	נתקבל תיק מס'

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: אלעד
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' אל/10/8/195 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 4.10.11 יו"ר הועדה המקומית	

דברי הסבר לתוכנית

חברת מ. אגבבה – קבלן לבנין, רכשה את המגרשים 1029 עד 1032 כולל, מכונס נכסים לאחר קריסת חברת חפציבה, אשר פעלה בראשית, לבניית 64 יח"ד בהתאם לתב"ע בתוקף. לאחר רכישת המגרשים ע"י חבי מ. אגבבה – קבלן לבנין, ועם בדיקת היתרי-בניה שהוצאו לחברת חפציבה, נתגלו פגמים אשר מנעו השלמת הבניה. לאחר תאום עם אגף הנדסה עיריית אלעד, הוצאו היתרי-בניה מעודכנים עבור 64 יח"ד בהתאם לתב"ע בתוספת 3 יח"ד בהקלה, שה"כ 67 יח"ד.

תכנית זו מבקשת להוסיף שטחי-בניה והוספת 6 יח"ד במטרה לסיים בניית 73 יח"ד = 3 מבנים בני 18 יח"ד כ/א ומבנה בן 19 יח"ד תוך תיקון קווי בנין עבור מבנים קיימים וגבולות מגרשים בהתאם לתכנון פיתוח והסדרי-חניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי זכויות בניה במגרשים 1029 עד 1032
כולל- אלעד

שם התוכנית
שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

6.208 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

6

07.11.11 תאריך עידכון :

1.4 סיווג התוכנית : סוג התוכנית : מפורטת

יפורסם
כרשומות

כן
ועדה מחוזית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א (ג)
לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה

לא
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי אלעד

קואורדינטה X 196625 196743
קואורדינטה Y 661750 661700

1.5.2 תיאור מקום

אלעד

1.5.3 רשויות מקומיות

רשות מקומית אלעד

בתוכנית

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה

אלעד

התוכנית

יישוב

שכונה

רבי יוסף קראו רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית – מצב מאושר

(חלקות ישנות)

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5700	מוסדר	חלק	29,30,31,32	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.5.1 גושים וחלקות בתוכנית – מצב מוצע

(חלקות חדשות)

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5700	מוסדר	חלק	110,111,113,52	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אל/מק/1/8	1029,1030,1031,1032

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אל/מק/1/8	שינוי	שינוי/הוספת זכויות בניה – תוספת 6 יחיד, שינוי קווי בנין		9/1/2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחילה	סוג המסמך
		אדר' מ.בן-ציון	7.11.11		13		מחייב	הוראות התכנית הכוללות טבלת הקצאה
		אדר' מ.בן-ציון	7.11.11	1		1: 500	מחייב	תשריט התכנית
		אדר' מ.בן-ציון	20.10.10	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי
		אר-דן – הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	22.8.11	1		1: 250	מחייב	נספח תנועה וחניה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
Agababa3@netvision.net.il			03-6241040	מגדל טויוטה – ת"א	511403412	חב"מ. אנגבה קבלן בנין בע"מ			

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
Agababa3@netvision.net.il			03-6241040	מגדל טויוטה – ת"א	511403412	חב"מ. אנגבה קבלן בנין בע"מ			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Agababa3@netvision.net.il			03-6241040	מגדל טויוטה – ת"א	511403412	חב"מ. אנגבה קבלן בנין בע"מ			
									חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
benchin@bezeqint.net	03-6181254	054-6753149	03-6181242	רח' טשרניחובסקי 23 - רחובות	511544686	מ.ב.נ. ציון ושות' – אדריכלים	38253	017583113	מכאל בן-ציון
Younis224@yahoo.com	077-3388068	050-5369920	077-3388068	ת.ד. 322 – ערערה		ר. יונס-מ. בהל מודדים	722	042900480	ר. יונס
main@ar-dan.co.il	03-6958427		03-6959771	רח' ינאל אלון 159 א' תל אביב		א.ר.ד. הנדסת תנועה ותחבורה			א.ר.ד.

1.9 הגדרות בתכנית

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז

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

תוספת 6 יחידות דיור, תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 - קביעת הוראות בניה .
- 2 - הגדלת אחוזי בניה מותרים ותוספת יחיד.
- 3 - הקטנת קווי בנין.
- 4 - יצירת מתחם תכנוני אחיד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	6.208 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתאריך	
מגורים ב'	מ"ר	שטח עיקרי : 5504 שטח שירות : 1280	668 + 180 +	6172 1460		
	מס' יחיד	67	6 +	73		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		1 עד 4 - כולל		מגורים ב'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		←	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	יעוד	מ"ר		אחוזים	יעוד
26.2 %	1624	תא שטח מס' 1 - מגורים ב'	1520		24.5 %	מגרש 1029 - מגורים ב'
25.6 %	1587	תא שטח מס' 2 - מגורים ב'	1690		27.2 %	מגרש 1030 - מגורים ב'
24.1 %	1501	תא שטח מס' 3 - מגורים ב'	1460		23.6 %	מגרש 1031 - מגורים ב'
24.1 %	1496	תא שטח מס' 4 - מגורים ב'	1538		24.7 %	מגרש 1032 - מגורים ב'
100 %	6208	מגורים ב' - סה"כ שטח	6208		100 %	מגורים ב' - סה"כ שטח

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	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
מבני-מגורים	במגרשים 1032-1031-1029, תותר בניית מבנה מגורים בן-18 יח"ד בכל מגרש. במגרש 1030 תותר בניית מבנה מגורים בן 19 יח"ד. סה"כ יח"ד במתחם התכנון : 73 יח"ד. מבנה במגרש 1030 : קומת קרקע (3 יח"ד), 4 קומות טיפוסיות (4 יח"ד בקומה) = 19 יח"ד שימושים מותרים - בקומת קרקע : כניסה למבנה, חדר מדרגות-מעלית, חניה מקורה, מחסנים לדיירים, - 3 יח"ד צמודות קרקע. - בקומות טיפוסיות : 4 יח"ד למגורים בלבד, מחסנים לדיירים, מדרגות, מבואה קומתית. מבנים במגרשים 1032-1031-1029 : קומת קרקע (2 יח"ד), 4 קומות טיפוסיות (4 יח"ד בקומה) = 18 יח"ד שימושים מותרים - בקומת קרקע : כניסה למבנה, חדר מדרגות-מעלית, חניה מקורה, מחסנים לדיירים, - 2 יח"ד צמודות קרקע. - בקומות טיפוסיות : 4 יח"ד למגורים בלבד, מחסנים לדיירים, מדרגות, מבואה קומתית. - גג עליון מבנים : חדר מכוונות מעליות-מתקנים הנדסיים.
איחסון-דיירים	- מחסנים לדיירים במפלסי הקומות יותר רק עם כניסה מלובי הקומתי בלבד.
מי נגר העילי	מי נגר העילי יועבר מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, כפי שמפורט בסעיף 23.3.2 בתמ"א 4/ב/34.
רעידות אדמה	מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : א - הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב - על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

5 – טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים בכל תא שטח				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מיתות	מיתות							מיתות	מיתות	מיתות	מיתות				מיתות	מיתות
*	*	*	*	---	ק. קרקע + 4 טיפוסיות	19	45	11.7	18	117.5	1908	---	---	---	---	1624	1	מגורים ב'		
*	*	*	*	---	קרקע + 4 טיפוסיות	19	45	11.9	19	120.2	1908	---	---	---	---	1543	2	מגורים ב'		
*	*	*	*	---	קרקע + 4 טיפוסיות	19	45	12.6	18	127.1	1908	---	---	---	---	1501	3	מגורים ב'		
*	*	*	*	---	קרקע + 4 טיפוסיות	19	45	12.7	18	127.5	1908	---	---	---	---	1496	4	מגורים ב'		

* = בחתום למצוין בתשריט

6. הוראות נוספות

כל הוראות, כגון : חניה, מים, ביוב, ניקוז, עתיקות, פיקוד העורף, חשמל, השבחה, : על פי תכנית מאושרת אל/מק/1/8/195.

השטחים הכוללים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט וטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה	למ"ר
למ"ר	למ"ר		

7.2 מימוש התוכנית : מועד משוער למימוש התכנית = 3 שנים.

8. חתימות

תאריך:	07.11.11	חתימת מנכ"ל אגבבה	שם:	מוריס אגבבה	מגיש התוכנית
מספר תאריך:	511/103/119	קבלת מנכ"ל אגבבה	תאריך/שם רשות מקומית:	חברת מ. אגבבה – קבלן לבנין	
תאריך:	07.11.11	חתימה: אדריכל מנכ"ל בן-ציון מסי' רישוי 38258	שם:	אדריכל מנכ"ל בן-ציון	עורך התוכנית
מספר תאריך:			תאריך: מ. בן-ציון ושות' – אדריכלים ומתכנני ערים		
תאריך:	07.11.11	חתימת מנכ"ל אגבבה	שם:	מוריס אגבבה	ז"ם בפועל
מספר תאריך:	511/103/119	קבלת מנכ"ל אגבבה	תאריך:	חברת מ. אגבבה – קבלן לבנין	
תאריך:		חתימה:	שם:		בעל עניין בקרקע
מספר תאריך:			תאריך:		

09/11/2011

עמוד 12 מתוך 13

טבלת הקצאה לתכנית מספר אל/10/8/195

מצב יוצא			מצב נכנס					שם החוכר (*)	מס' סידורי
החלקים בבעלות	שטח במ"ר	שטח תא שטח	מס' תא שטח	החלקים בבעלות	שטח רשום במ"ר	חלקה	מספר מגרש לפי תכנית אל/מק/195/8/1	גוש	
1.0	1,624	1	1	1.0	1,520	110	1029	5700	1
1.0	1,587	2	2	1.0	1,690	111	1030		2
1.0	1,501	3	3	1.0	1,460	113	1031		3
1.0	1,496	4	4	1.0	1,538	52	1032		4
	6,208				6,208			סה"כ	

(*) הזכויות במקרקעין נרכשו ביום 27.10.2008. לימים נמכרו יחיד במקרקעין לרוכשים שונים.