

1-000205493

תכנית מס' אל/195/3

מבא"ת 2006

14-פיקוס

נקוד  
עלית  
תורת

4

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז  
03.07.2013

<b>הוראות התוכנית</b>	
נתקבל	
תיק מס	
תוכנית מס' אל/195/3	

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה למרכז מסחרי

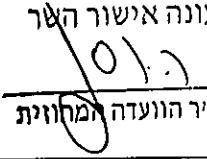
מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: אלעד  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות מחוזית

נבדק וניתן להעביר /  / תאריך

החלטת הוועדה המחוזית / (108) 25/05/13 / תאריך

אדריכלית ויאלה פוסק  
 מתכנתת מחוז מרכז  
 מתכנת מחוז מרכז

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום 25/05/13 (12) 3/195/13 (ע"פ) #15/13</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית: </p> <p>תאריך: 6/8/13</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

במגרש מס' 701 ברובע A ברחוב רבי שמעון בן שטח, בנוי מרכז מסחרי הכולל מרתף חניה, שתי קומות מסחריות ואגף משרדים מעל המסחר.  
למבנה מספר אגפים.

האגף הדרומי הגובל ברצועת שצ"פ כולל שתי קומות בלבד, המשמשות למסחר ולמרפאה (בקומה א'). בחלק המרכזי של הפרוייקט נבנה אגף בן שלש קומות משרדים על גבי שתי קומות מסחר.

הקומה העליונה באגף המרכזי בנויה בתכסית של כמחצית משטח שתי הקומות שמתחתיה.

מטרת התכנית להוסיף זכויות בניה במגרש לצורך השלמת קומת המשרדים והגבהת האגף הדרומי בקומה אחת מבלי שגובה הכולל של המבנה ישתנה.

תוספת הזכויות תתן מענה לצרכי התעסוקה הגוברים בעיר.

במגרש תוכננו חניות בהיקף הנדרש למבנה במתכונת המורחבת.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תוספת זכויות בניה למרכז המסחרי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

אל/12/3/195

מספר התוכנית

4.541 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

26.06.2012

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לייר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי

**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	לא רלוונטי

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
אל/מק/195/10/3	201

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06.02.92 התשנ"ב	3971		• שינוי	גז/במ/195
08.12.98 התשנ"ט	4708	(1)	• שינוי	גז/במ/3/195
15.05.08 התשס"ח	י.פ. 5805	(1)	• שינוי	אל/מק/10/3/195

(1) תכנית זו משנה את התכנית מס' גז/במ/3/195 ו-אל/מק/10/3195. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו על הוראות התכניות האחרות.

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ישראל פינג	26.06.12	---	13		• מחייב	1. הוראות התכנית (תקנון)
		ישראל פינג	26.06.12	1		1 : 500	• מחייב	2. תשריט התכנית
		ישראל פינג	26.06.12	1		1 : 500	• מנחה	3. תכנית בנייני
		יצחק מאירסדורף	01.12.11	1		1 : 250	• מנחה	4. נספח תנועה
		ישראל פינג	26.06.12	---	1	לא רלוונטי	• מחייב	5. נספח טבלת זכויות בניה - מצב מאושר (1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים.

(1) נספח טבלת זכויות הבניה במצב המאושר מצורף להוראות התכנית.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tobo@pama.co.il	6440934-03		6453500-03	רח' התנועת 6 תל אביב מיקוד-69710	מס' תאגיד ח.פ. 520024910	לא רלוונטי	פמה השקעות ונכסים בע"מ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tobo@pama.co.il	6440934-03		6453500-03	רח' התנועת 6 תל אביב מיקוד-69710	מס' תאגיד ח.פ. 520024910	לא רלוונטי	פמה השקעות ונכסים בע"מ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
israel@g-netvision.net.il	03-5442539	054-4806393	03-6049070	ישעיהו 19 ת"א	לא רלוונטי	24602	לא רלוונטי	065383622	ישראל פיג	אדריכל		אדריכל
imce@bezeqint.net	03-6962355	050-5334009	03-6966122	דרך השלום 7 ת"א	לא רלוונטי	14142	לא רלוונטי	030191993	יצחק מאירסורף	מתנדס		יועץ תנועה
issurvey@netvision.net.il	08-9218040	052-3566910	08-9215144	צמרות 5 לוד	לא רלוונטי	860	לא רלוונטי	308661974	איגור שנייוויס	מודד		מודד

**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**

תוספת זכויות בניה לשימוש לתעסוקה ומשרדים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת זכויות בנייה של 1086 מ"ר לשטח עיקרי על קרקעי, סה"כ (כולל זכויות בתוקף) – 6535 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי. תוספת זכויות בנייה של 301 מ"ר שטח שירות על קרקעי, סה"כ (כולל זכויות בתוקף) – 1890 מ"ר שטח שירות על קרקעי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.541 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עיקרי		6535	+1086	5449	מ"ר	מסחר

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
---	---	201	מסחר
---	---	602	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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
99.60	4523	99.60	4523
0.40	18	0.40	18
	דרך		דרך
	מסחר		מסחר
	יעוד		יעוד

<b>4 ייעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	התכליות המותרות הן למסחר קמעונאי, שרותים אישיים, תעסוקה, משרדים, שרותים פיננסיים, שרותי בריאות (*), בתי קפה, מסעדות, חניה ושטח טעינה ופריקה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	(*) שטח לשרותי בריאות יוגבל לעד 300 מ"ר עיקרי וימוקם בקומות קרקע ו-א' בלבד.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מדרכה, מסעה, חניה, מעבר תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	באיזור זה חלות כל ההוראות של התכנית הקיימת מס' גז/במ/195/3.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר אחווי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צמימת לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחווים		גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת					שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת				שטחי מפלס לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי
5,0 (6),(5)	5,7 (6),(4)	3,0 (6),(3)	3,5,0 (6),(2)	1	4+ק	65% (1)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	4541	12966	1890 (8)	6535 (9),(7)	4523	201	מסחר (8) (7)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	18	602	דרך

- (1) תכנית הבניין לא כוללת שטחי מרתף חניה, שטח פריקה וטעינה, קולונדה (מעברים לכלל הציבור).  
 (2) קו בנין 0 לקולונדה, קו בנין 5 לחזית מסחרית בקומת קרקע (קו הויטריונות), קו בנין 3 מי לקומות מעל קומת קרקע.  
 (3) קו בנין 0 לקומות קרקע. קו בנין 3 מי לקומות מעל קומת קרקע.  
 (4) קו בנין 7 מי למבנה מעל מרתף. קו בנין 5 מי למשטח גג בקומה א'.  
 (5) קו בנין 0 לקומות קרקע. קו בנין 5 מי לקומות מעל קומת קרקע.  
 (6) קו בנין למרתף בכפוף לסעיף מס' 21.5.5 בתכנית מס' ג/במ/195/3.  
 (7) תוספת זכויות העיקריות בהיקף של 1086 מ"ר תשמש לתעסוקה ומשרדים בלבד.  
 (8) תוספת זכויות השירות בהיקף של 301 מ"ר תשמש לתעסוקה ומשרדים בלבד.  
 (9) השטחים העיקריים הנם לפי הפירוט הבא :

- \* משרדים - 3396 מ"ר
- \* סופרמרקט - 804 מ"ר
- \* חנויות אחרות עד 500 מ"ר - 500 מ"ר
- \* חנויות אחרות מעל 500 מ"ר - 696 מ"ר
- \* מסחר מכל הסוגים מעל 2000 מ"ר - 1139 מ"ר

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בנייה ולמתן טופס 4**

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המחסנים שנבנו על גבי מקומות החניה בקומת המרתף כמסומן בנספח הבינוי.

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

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 2/7/13 מספר תאגיד: 520024910		חתימה: <b>פמה</b> חברה להשקעות ונכסים בע"מ	שם: פמה השקעות ונכסים בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 02/07/13 מספר תאגיד: 065383622		חתימה: <b>פמה</b> חטיבת פייג - אג"מ שיעור 19, ת"א סניף: 03-6049070	שם: ישראל פייג-אדריכל תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 2/7/13 מספר תאגיד: 520024910		חתימה: <b>פמה</b> חברה להשקעות ונכסים בע"מ	שם: פמה השקעות ונכסים בע"מ תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 2/7/13 מספר תאגיד: 520024910		חתימה: <b>פמה</b> חברה להשקעות ונכסים בע"מ	שם: פמה השקעות ונכסים בע"מ תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע

משרד המניס  
מחוז מרכז

17. 07. 2013

תוכנית מס' אל/12/3/195

נתקבל  
תיק מס'

**נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

אזורי (מזרחי)	ציד- ציד- שמאלי (צפוני)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (מ"ד)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אזורי בניה פוליים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
			מתחת לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
5,0 (6),(5)	5,7 (6),(4)	0 (6),(3)	3,5,0 (6),(2)	1	4+ק	---	---	65% (1)	255%	11579	4541	---	1589	5449	4541	1-29	מסחר	

- (1) חכסית הבניין לא כוללת שטחי מרתף חנייה, שטח פריקה וסעינה, קולונדה (מעבריים לכלל הציבור).
- (2) קו בניין 0 לקולונדה, קו בניין 5 לחזית מסחרית בקומת קרקע (קו הריטרטת), 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' גז/במ/3/1.

ישראל פינג - אדריכלות  
 תשע"הו 19, ת"א  
 טל: 03-6049070

