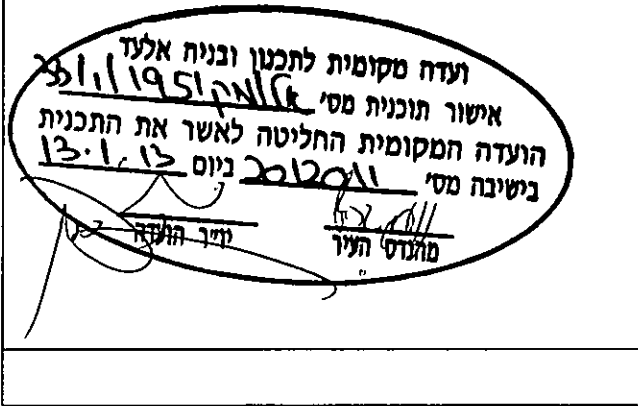
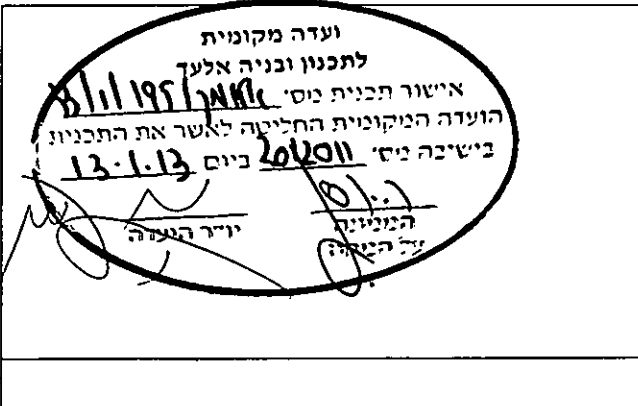


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 21. 08. 2013
תוכנית מס' אל/מק/195/33	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: הקטנת קו בניין	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

הקטנת קווי בניין לצורך הרחבת דירות ותוספת מרפסות סוכה. לצורך ניצול זכויות בניה קיימות עפ"י תבי"ע מאושרות

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית 1.1 שם התוכנית

הקטנת קו בנין אל/מק/33/1/195 מספר התוכנית

שטח התוכנית 1.2

מתן תוקף שלב 1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25/10/2012

סוג התוכנית 1.4 סיווג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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

כן

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4 , 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אלעד

קואורדינטה X 195675
קואורדינטה Y 661825

1.5.2 תיאור מקום הביניים ממוקמים ברחובות הלל ורד"ק ברובע H

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אלעד
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אלעד יישוב שכונה רחוב מספר בית רובע H הלל ורד"ק הלל 31, 33 רד"ק 1,3

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5457	מוסדר	חלק מהגוש	82,83,84,85	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6/2/92	3971		כפיפות	גז/במ/195-1 ✓
13/10/94	4253		כפיפות	גז/במ/195-1 ✓
1/2/96	4378		כפיפות	גז/במ/195-א1 ✓
16/8/01	5096		כפיפות	גז/במ/195-ד1 ✓
24/3/03	5169		כפיפות	אל/מק/10/195 ✓
1/10/03	5228		כפיפות	אל/מק/15/195 ✓
31/8/06	5572		שינוי	אל/מק/195/21/1 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		נחמה וינברג	07/02/12		14		מחייב	הוראות התוכנית
		דן שלסינגר		1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		נחמה וינברג	07/02/12	1		1: 100	מחייב לנושאי הסוכות בלבד	תבנית בינוי
		נחמה וינברג	25/10/12	1			מחייב	נספח זכויות מאושרות

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
הנדסאי אדריכלות	נחמה וינברג	033041955	44984			הלל 31/7 אלעד	0722324104	0527670010	0722319242	Nechama58@inter.net.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	נחמה וינברג	033041955	44984			הלל 31/7 אלעד	0722324104	0527670010	0722319242	Nechama58@inter.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכרים	בן שושן שלמה דב אשר ישעיי וינברג גלבשטיין אלחנן	033949942 040862229 038555744 200288249			רד"ק 3/4 הלל 33/9 הלל 31/7 רד"ק 31/10	03-9170270 03-9090772 03-9098018 03-9333123	0548080299 0504112638 052-7670011 050-4189292		
בעלים	מ.מ.י				דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה ת.ד. 7246 ת"א	03-7632222			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	הנדסאי אדריכלות	033041955	44984			הלל 31/7 אלעד	0722324104	0527670010	0722319242	Nechama58@inter.net.il
מודד	מהנדס		644			החומה 12 רשלי"צ	03-9523332		03-9522628	office@dnts.net.il

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
קו בניין	קו המציין את המרחק המינימלי הנדרש בין המבנה לבין גבולות המגרש

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**

2.1.1 הקטנת קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 הקטנת קווי בניין עפ"י תשריט

2.2.2 הנחיות בינוי עפ"י תשריט הבינוי מחייב לעינין מרפסות הסוכה בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם . 5.919 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			0	5460	מ"ר	מגורים
			0	52	מס' יחיד	
				ל ר	מ"ר	דיור מיוחד
				ל ר	מס' יחיד	
				ל ר	מ"ר	מסחר
				ל ר	מ"ר	תעסוקה
				ל ר	מ"ר	מבני ציבור
				ל ר	חדרים	תיירות / מלונאות
				ל ר	מ"ר	

הערות: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
104	103	102	101	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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
	5460	מגורים ב'		5460	מגורים ב'	

אין תוספת זכויות בניה,

התכנית אינה משנה את סה"כ השטחים המותרים.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ע"פ תב"ע מאושרת	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מרחק					קדמי	צידי	אחורי		
			עיקרי	שרות 2*										עיקרי	שרות
מגורים ב'	101		1260	2	1	1	1	12	12	3	1	צ.מזרחי 4 מ' / צ.מערבי 0 מ'	צ.מזרחי 4 מ' / צ.מערבי 0 מ'	4 מ'	
	102		1260	2	1	1	1	12	12	0	1	צ.מזרחי 4 מ' / צ.מערבי 0 מ'	צ.מזרחי 4 מ' / צ.מערבי 0 מ'	3.5 מ'	
מגורים ב'	103		1470	2	1	1	1	14	14	5*+6*	1	צ.צפוני 4 מ' / צ.מערבי 4 מ'	צ.מזרחי 4 מ' / צ.מערבי 4 מ'	---	
	104		1470	2	1	1	1	14	14	7*+8*	1	צ.מזרחי 4 מ' / צ.מערבי 4 מ'	צ.מזרחי 4 מ' / צ.מערבי 4 מ'	---	

- 1 * מעל מפלס הכניסה כולל גג רעפים . ובהתאם לסעיף 16 בתכנית גז/במ/195/1 א'
 2 * פירוט שימושים נלווים כמפורט בסעיף 15.2, 15.4, 15.3 בתכנית גז/במ/195/1 א'
 3 * קווי בנין קדמיים לתא שטח 103 5 מ' דרומי ו-5 מ' מזרחי.
 4 * קווי בנין קדמיים לתא שטח 104 5 מ' למזרחי להלל ו-0 מ' לרד"ק.

- 5* קו בנין קדמי דרומי בתא שטח 103-3 מ'
 6* קו בנין קדמי מזרחי בתא שטח 103 - 5 מ'
 7* קו בנין קדמי מזרחי בתא שטח 104 - 5 מ'
 8* קו בנין קדמי צפוני בתא שטח 104 - 0 מ'

6. הוראות נוספות

6.1

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

6.2

כל הוצאות התכנית לרבות עריכתה, ישולמו ע"י הבעלים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה.

6.3

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.1.13	נחמה וינברג		033041955	נחמה וינברג	מגיש התוכנית
7.1.13	נסים וינברג		033041955	נחמה וינברג	יזם בפועל
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
7.1.13	י.מ.ש		038555744	ישעיה וינברג	בעלי עניין בקרקע
7.1.13	דב אשר		040862229	דב אשר	בעלי עניין בקרקע
7.1.13	בן שושן שלמה		033949942	בן שושן שלמה	בעלי עניין בקרקע
8.1.13	גלבשטיין אלחנן		200288249	גלבשטיין אלחנן	בעלי עניין בקרקע
7.1.13	נחמה וינברג		033041955	נחמה וינברג	עורך התכנית

נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מלל	מתחת לכניסה הקובעת	צד ימני	צד שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות									
מגורים ב'	101		2	1260	1	1	12	3	1	3.5	4	4	6
	102		2	1260	1	1	12	3	1	0	4	4	6
מגורים ב'	103		2	1470	1	1	12	3	1	3.5/5	4	4	
	104		2	1470	1	1	12	3	1	4/5	4	4	

1 * מעל מפלס הכניסה כולל גג רעפים . ובהתאם לסעיף 16 בתכנית גז/במ/195/1 א'

2 * פירוט שימושים נלווים כמפורט בסעיף 15.2 בתכנית גז/במ/195/1 א'

15.3

15.4

3 * קווי בניין קדמיים לתא שטח 103 5 מ' דרומי ו-5 מ' מזרחי.

4 * קווי בניין קדמיים לתא שטח 104 5 מ' למזרחי להלל ו-0 מ' לרד"ק.