

4223225

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

13/8/195 מק/16

תכנית מס' 422-0321943

שטחי ציבור ברובע C אלעד - איחוד וחלוקה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי אלעד

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובינוי  
 אישור תוכנית מס' 422-0321943  
 התעדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיטה מס' 2016/001  
 אברהם שטרן  
 יו"ר ועדת משנה  
 לתכנון ובניה

ארכיב מינהל התכנון  
 09-06-2016  
 נתקבל

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה בתחום שטחי הציבור ברובע C אלעד, ללא שינוי בסך השטחים, תוך הסדרת הוראות הבינוי בתחום מגרשי מבני הציבור, והתאמת קווי בניין, הכל תוך התאמה לצורכי היישוב המשתנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שטחי ציבור ברובע C אלעד - איחוד וחלוקה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
422-0321943	מספר התכנית		
41.376 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית		
62 א (א) סעיף קטן 1	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אלעד

קואורדינאטה X 196749

קואורדינאטה Y 661925

1.5.2 תיאור מקום מתחם מבני הציבור ברובע C באלעד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלעד	רבי חייא		
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	119-121	90, 93

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אל/ מק/ 195 / 8 / 1	2003 - 2004, 3004

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/01/2005	1056	5358	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/ מק/ 1 /8 /195 ממשיכות לחול.	שינוי	אל/ מק/ 195 /8 /1

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ		תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	09/08/2015	גיא מילוסלבסקי	09/08/2015	
נכלל בהוראות התכנית							
כן							
לא							
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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078119		danig@elad.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078119		danig@elad.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078119		danig@elad.muni.il

**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	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888		office@milosarc.co.il

תכנית מס': 422-0321943 - שם התכנית: שטחי ציבור ברובע C אלעד - איחוד וחלוקה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

התכנית מציעה איחוד וחלוקה בתחום שטחי הציבור ברובע C אלעד, ללא שינוי בסך השטחים, תוך הסדרת הוראות הבינוי בתחום מגרשי מבני הציבור, והתאמת קווי בניין, הכל תוך התאמה לצורכי היישוב המשתנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשי מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת הוראות בינוי במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		41.376	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	21,103	21,103

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	302, 301
מבנים ומוסדות ציבור	103 - 101
שטח ציבורי פתוח	201

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני ציבור	21,103	51
דרך מאושרת	6,158	14.88
שטח ציבורי פתוח	14,115	34.11
<b>סה"כ</b>	<b>41,376</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,158.55	14.89
מבנים ומוסדות ציבור	21,103.13	51.01
שטח ציבורי פתוח	14,111.68	34.11
<b>סה"כ</b>	<b>41,373.36</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. שימושים בהתאם להוראות התכנית אל/מק/1/8/195. 2. יותרו שימושים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. גובה המבנים ונפחי הבניה בתחום התכנית ייקבעו במסגרת היתר בניה באישורה של הועדה המקומית. 2. מספר קומות המרתף הנדרש ייקבע ע"פ הזכות בקרקע במסגרת היתר בניה באישורה של הועדה המקומית. 3. בהיתר הבניה יפורטו חומרי הגמר ואופי פיתוח השטח, בתיאום עם הועדה המקומית.
ב	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> 1. מספר מקומות החניה עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.
ג	<b>קווי בנין</b> 1. קו בנין לכיוון השצ"פ הינו 0. 2. קו בנין למבנים חדשים הינו 0.
ד	<b>הערות לטבלת הזכויות</b> ניתן לנייד עד 50% משטחים עיקריים מותרים לטובת שימושים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שימושים בהתאם להוראות התכנית אל/מק/1/8/195
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> דרכים בתחום התכנית מיועדות לחניית ציבוריות, וכן גישה לחניית של מגרשים מס' 101-103 בתחום תכנית זו.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
(5)	(5)	(5)	(5)	3	(4) 4	17	(3)	2098	(2) 10494	(1) 10494	101 - 102	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	3	(4) 4	17	(6)	2122	(2) 10609	10609	103	מבנים ומוסדות ציבור

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

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שני המגרשים.
- (2) ניתן לנייד עד 50% מסך השטחים העיקריים אל מתחת למפלס הכניסה.
- (3) מגרש 101 : 45%.
- (4) מגרש 102 : 80%.
- (4) +גג.
- (5) קו בניין 0 לכיוון שצ"פ, וכן קו בנין 0 למבנים חדשים.
- (6) התכסית במגרש תיקבע במסגרת היתר בניה.

## 6. הוראות נוספות .6

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום כל אחד ממגרשי התכנית הינו הגשת תכנית בינוי ועיצוב בקנה מידה 1:250 המפרטת את הבינוי, פיתוח המגרש ודרכי גישה וחניה לאישורה של הועדה מקומית.</p> <p>2. תכנית הבינוי והעיצוב תפורט בהתאם לסעיף 17.1 בהוראות התכנית אל/מק/195/1/8.</p> <p>3. תכנית הבינוי והעיצוב תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.</p>
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית .7

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 20/01/16                  חתימה: עיריית אלעד</p>	<p>סוג: ועדה מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: אלעד 0</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 20/01/16                  חתימה: עיריית אלעד</p>	<p>סוג: ועדה מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: אלעד 0</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 20/01/16                  חתימה: עיריית אלעד</p>	<p>סוג: בבעלות רשות מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: אלעד 0</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 11/8/16                  חתימה: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ 510558950</p>	<p>עורך התכנית</p>

איוון וכמיה

20/01/16

חתימת עיריית אלעד

איוון וכמיה

11/8/16

חתימת מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ