

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

422-0276857

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0276857

שינוי קו בנין תכנית והוספת קומה לביהכ"נ אבן גבירול אל/מק/21/3/195

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי אלעד

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה אלעד
אישור תוכנית מס' 422-0276857
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 21/9/16 ביום 20/10/16
מנהל תכנון ובניה
מנהל מועצה

ועדה מקומית לתכנון ובניה אלעד
אישור תוכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לאשר את
ביום
מנהל תכנון ובניה
מנהל מועצה

מנהל מינהל התכנון

12-02-2017

נתקבל

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' אבן גבירול 24

התכנית הינה תוכנית בסמכות מקומית והיא מוגשת לצורך שינוי קווי בניין מכל צד, הגדלת תכנית ותוספת קומה לצורך יצירת אפשרויות תכנון מיטביות ובכך ניתן יהיה לנצל את ההקצאה כפי שאושרה. הריסת מבנים קיימים במגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי קו בנין תכנית והוספת קומה לביהכ"נ אבן גבירול
אל/מק/21/3/195

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 422-0276857

1.2 שטח התכנית 0.870 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אלעד

קואורדינטה X 196325

קואורדינטה Y 662300

1.5.2 תיאור מקום רח' אבן גבירול 24, אלעד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת מאיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5760	מוסדר	חלק	17	37

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אל/מק/4/3/195	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/מק/4/3/195 ממשיכות לחול.	6636	7182	29/07/2013
אל/195/25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/195/25 ממשיכות לחול.	5302	3031	02/06/2004
גז/במ/3/195	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/3/195 ממשיכות לחול.	4708	1085	08/12/1998

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/03/2016	משה זיידמן	05/09/2016		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 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יאיר פרוש		הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד	אלעד	רבי יהודה הנשיא	61	052-7632709		shmuelg@elad.muni.il
	פרטי	יוסף קרני		הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד	אלעד	אבן גבירול	8	052-7652585		shmuelg@elad.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר פרוש		הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד	אלעד	רבי יהודה הנשיא	61	052-7632709		shmuelg@elad.muni.il
פרטי	יוסף קרני		הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד	אלעד	אבן גבירול	8	052-7652585		shmuelg@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	עיריית אלעד		אלעד	אלעד	(1)		03-9078168	03-9078127	

(1) כתובת: ניסים גאון 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzai man.co.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	(1)		03-9523332		office@dnts.

(1) כתובת: החומה 21.



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

שינוי קווי בניין תכסית ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין חדשים לבנייה, 3 מ' במקום 5 לצד צפון, 3 מ' במקום 4 לצד דרום ומזרח וקו בניין 0 במקום 4 לצד מערב.
2. תוספת קומה.
3. שינוי תכסית במקום 50% ל-72%.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.87



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מבנים	מרחבי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,740		1,740		מעל הכניסה הקובעת + מתחת לכניסה הקובעת.

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	17	מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מבנים ומוסדות ציבור	869.88	100	
סה"כ	869.88	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מבנים ומוסדות ציבור	869.88	100	
סה"כ	869.88	100	



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר	מבנה להריסה
	528.33	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

מוסד דת- כולל מקוואות, בתי כנסת גדולים וקטנים וכן כל שימוש אחר לצרכי ציבור שיאושר על ידי המועצה המקומית.

4.1.2 תוראות

א אדריכלות

ניתן לפתוח חלון בקו בנין 0 בתאום עם המגרש הצמוד.

ב גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

חלקי הבניין המסומנים בתשריט מצב מוצע בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לאיכלוס.

ג פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

ד קווי בנין

קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית.

ה תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)						
			מעל הכניסה הקובעת					מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	אחורי	קדמי		
			מגרש כללי	עיקרי											שרות	עיקרי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	870	1305	261	435	870	2871	330	72	19	4	1	3	0	3	3

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

הצרות לטובא ומינות ודורא בליה - מאגב מואע:

(1) חזית.

(2) צד ד-מערב.



6. הוראות נוספות

6.1 אורכיכלות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

לא רלוונטי

1

7.2 מימוש התכנית

20 שנה מאישור התכנית.



8. חתימות

תאריך: 9.16 חתימה:	סוג: שם: יאיר פרוש מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680	שם: יאיר פרוש מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680
תאריך: 9.16 חתימה:	סוג: שם: יוסף קרני מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680	שם: יוסף קרני מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680
תאריך: 9.16 חתימה:	סוג: שם: יאיר פרוש מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680	שם: יאיר פרוש מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680
תאריך: 9.16 חתימה:	סוג: שם: יוסף קרני מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680	שם: יוסף קרני מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680
תאריך: 14/9/16 חתימה:	סוג: בבעלות רשות מקומית שם: עיריית אלעד מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: אלעד	שם: עיריית אלעד מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: אלעד
תאריך: 13.9.16 חתימה:	סוג: עורך ראשי שם: משה זיידמן מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: מ.זיידמן אדריכלים	שם: משה זיידמן מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: מ.זיידמן אדריכלים

