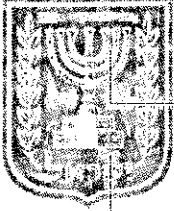


4022601

תכנית מס': 422-0363895 - שם התכנית: החלפת שטחים באיחוד וחלוקה והסדרת הבינוי - אל/מק/195/8/17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



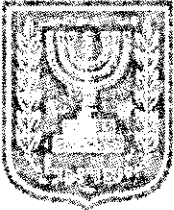
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

תכנית מס' 422-0363895

החלפת שטחים באיחוד וחלוקה והסדרת הבינוי - אל/מק/195/8/17

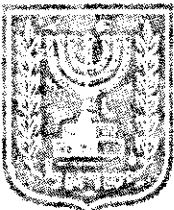
מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי אלעד  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

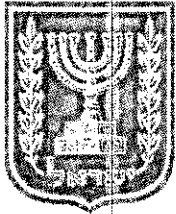
ועדה מקומית לתכנון ובניה אלעד  
אישור תוכנית מס' 422-0363895  
ועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד  
משיבה מס' 279/16  
17/8/195/17/16  
אשרת  
עיריית אלעד  
מנהל תכנון ובניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש של שטחי שצ"פ ושטחים למבני ציבור לצורך התאמתם לצרכים עירוניים ללא שינוי השטחים של כול אחד מיעודי הקרקע וללא שינוי שטחי הבניה הכוללים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



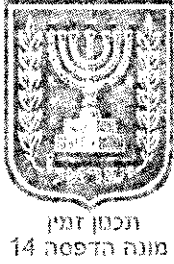
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



החלפת שטחים באיחוד וחלוקה והסדרת הבינוי - אל/מק/195/ 8/ 17

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

422-0363895

**מספר התכנית**

16,351 דונם

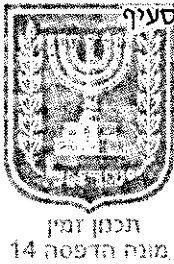
**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

**לפי סעיף בחוק**

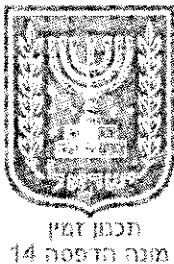
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה

**סוג איחוד וחלוקה**

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

אלעד מרחב תכנון מקומי  
 196615 קואורדינאטה X  
 662012 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות; נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5700	מוסדר	חלק	48-49, 54, 56	55, 78

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**

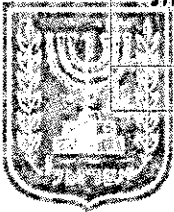
לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



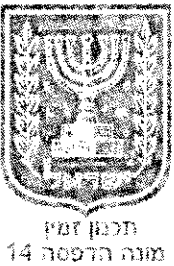
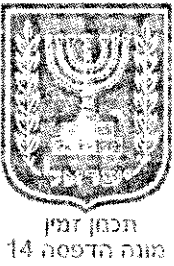
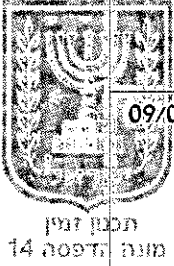
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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/195/ 1/ 8	שינוי	שינוי בגבולות חלוקה בין שצ"פ ושבי"צ ללא שינוי שטח של כל יעוד וללא שינוי שטחי הבניה הכוללים.	5358	1056	09/01/2005
אל/מק/195/ 1/ 8	כפיפות	הכפיפות היא רק לנושא שטחי הבניה הנמצאים בתחום הקו הכחול בתכנית.	5358	1056	09/01/2005



**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				עמיקס ודעי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עמיקס ודעי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/11/2015	עמיקס ודעי	13/04/2016		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 מגיש התכנית**



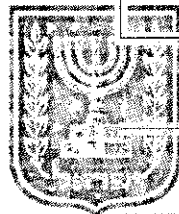
תכנון זמין  
מונה תדפיסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית.		רשות מקומית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078100		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078100		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 14

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			רשות מקומית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078100		

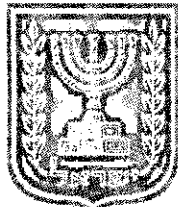
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמיקס ודעי	22846	גיורא גור אדריכלים בע"מ.	חיפה	הגפן	1	04-8510878	04-8510918	amikam@gio ragur.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דיויד סילבר	596	ש. זייד ובניו הנדסה ומדידות	טירת כרמל	הרצל	69	04-8584545		genya@zaido miv.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 גבולות של מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטח ציבורי פתוח" והעצרת הבינוי ופיתוח במגרשים אלו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי שטחי הבניה הכוללים.  
קביעת הוראות בינוי.  
קביעת קו בניין "0" לשטח ציבורי פתוח.  
קביעת מבנים להריסה.  
תוספת קומה לאזור שטח לבנייני ציבור מ- ק+3 ל-ק+4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	16,351
------------------	--------



סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	10,018		10,018		

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

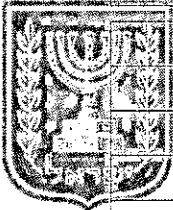
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

תכנון זמין  
מונה תדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח ציבורי פתוח	603 - 601



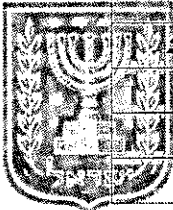
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603, 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	603 - 601

תכנון זמין  
מונה תדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	10,018	61.27
שטח ציבורי פתוח	6,333	38.73
סה"כ	16,351	100

#### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	10,017.77	61.27
שטח ציבורי פתוח	6,333.21	38.73
סה"כ	16,350.97	100

תכנון זמין  
מונה תדפסה 14

#### 3.3 ישויות פוליגוניליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	1,408.08
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	16,350.98

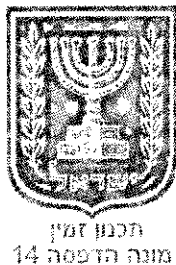
## 4. יעודי קרקע ושימושים



<b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	בית ספר ומבנים נלווים גני ילדים או/ו בנייני ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה
<b>4.1.2 הוראות</b>	א <b>בינוי ו/או פיתוח</b> קווי בנין קידמים לכבישים יהיו 5 מ'. קווי בנין צידיים ואחוריים הגובלים בשצ"פ יהיו "0"מ'. קו בנין אחורי וצדדי למגורים יהיה 4 מ'. תוספת קומה לאזור שטח לבנייני ציבור מ- ק+3 ל-ק+4.
<b>ב</b>	<b>הריסות ופינויים</b> סימון מהתשריט: <b>מבנה להריסה</b> חלקי הבניין המסומנים בתשריט מצב מוצע בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.



<b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	שבילים, גינות, נטיעות ומתקני משחק בהתאם להוראות תכנית אל/מק/195/8/1.
<b>4.2.2 הוראות</b>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



הכנסן זמין  
מונה הדפסה 14



הכנסן זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הנחיות מיוחדות</b>	לא רלוונטי
---------------------------	------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פינוי המבנים הקיימים בשטח.	פינוי מבנה רלוונטי בתא שטח בו מתוכננת בניה.

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 14	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקומית אלעד 500213095	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה: <b>עיריית אלעד</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקומית אלעד 500213095	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה: <b>עיריית אלעד</b>	<b>זים</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 14	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקומית אלעד 500213095	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה: <b>עיריית אלעד</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> עמיקם ודעי שם ומספר תאגיד: גיורא גור אדריכלים בע"מ.	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14