

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 422-0408286

שינוי קוי בניין והגדלת זכויות בניה במגרש 110 אל/מק/195/6 / 21



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי אלעד  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

לאור מצוקת שטחי ציבור בעיר אלעד ולאור צורכי ציבור המאפיינים את תושבי העיר. ועל מנת לענות על צרכים חיוניים לקהילת אוהל יעקוב אשר קיבלה הקצאה במגרש עם קהילה נוספת על שטח לא גדול. תכנית זו באה לאפשר ניצול זכויות מרבי של השטח ע"י שינויי בקווי בניין והגדלת זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קוי בניין והגדלת זכויות בניה במגרש 110 אל/מק/

21 /6 /195

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

422-0408286

מספר התכנית

0.772 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א)  
סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 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

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

אלעד	מרחב תכנון מקומי
196259	קואורדינאטה X
661736	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי הצמוד לשצ"פ ולקו רחוב יונתן בן עוזיאל

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות: אלעד

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלעד	רבי יונתן בן עוזיאל		

שכונה רובע D

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5758	מוסדר	חלק	67	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גז/195/6	96

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



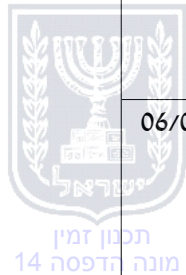
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/1997	2878	4509	תכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 6 /195 למעט קווי בניין במגרש 96 הוראות תכנית זו תחלנה על תכנית זו	כפיפות	גז/ 6 /195
02/06/2004	3031	5302	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אל/ 195/ 25. הוראות תכנית אל/ 195/ 25 תחולנה על תכנית זו. למעט תוספת זכויות במגרש 110	כפיפות	אל/ 25 /195
31/10/2005	123	5449	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אל/ מק/ 195/ 6 /12. למעט תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין במגרש 110.	שינוי	אל/ מק/ 12 /6 /195



## 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				אסף בידאני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסף בידאני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	02/08/2017	אסף בידאני	02/08/2017	טבלת זכויות והוראות מאושרות	כן
בינוי	רקע	1: 100	1	07/08/2016	אסף בידאני	29/11/2016	בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 100	2	13/08/2017	אסף בידאני	13/08/2017	תשריט מצב קיים	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
עמותה	אחר	קהילת אוהל יעקב עמותת קהילת אוהל יעקב אלעד		קהילת אוהל יעקב-אלעד	אלעד	(1)		03-9073099	03-9095347	yoy2006@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 1.רח' בעלי התוספות 8 אלעד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמותה קהילת אוהל יעקב אלעד		קהילת אוהל יעקב	אלעד	(1)		03-9073099	03-9095347	yoy2006@gmail.com

(1) כתובת: בעלי התוספות 8 אלעד.

**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	03-9078100		

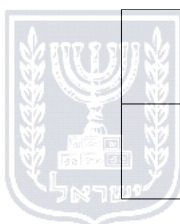
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1 עיריית אלעד

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	אסף בידאני	25181		אלעד	ריטב"א (1)	8	03-9095347		asafb-30@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9523332	natan@dnts.c o.il

(1) כתובת : דירה 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

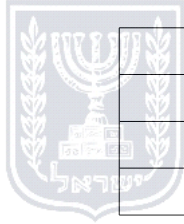


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
הגדלת זכויות בניה	שטחים מותרים לבניה מעבר לזכויות המאושרות בתכ' האחרונה
קו בניין	תחום בניה מותרת
תכנית בניה במגרש	גודל שטח קומה המותר בבניה באפן יחסי למגרש

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**

הגדלת שטח הבנייה וניצול הזכויות לבניית בית כנסת שכונתי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1. שינוי קו בניין במפלס 0.00 מ-5 מ' במצב מאושר ל-3 מ'.

2. שינויי קו בניין במפלסים העליונים ובמרתף ודרכי גישה מדרגות ומעלית גם במפלס 0.00 מ-5 מ' במצב מאושר ל-0.

3. הגדלת תכנית בניה במגרש.

4. תוספת זכויות בניה ש. עיקרי.

5. תוספת זכויות בניה ש. שירות.

6. פטור מחניה לבית הכנסת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.772



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,312.4	1,312.4	+154.4	1,158	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

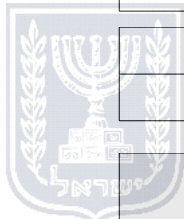
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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
מבנים ומוסדות ציבור לדת	96
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	תאי שטח כפופים
	96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	772	100
סה"כ	772	100

##### מצב מוצע

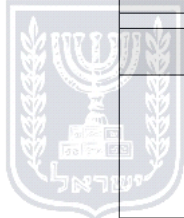
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לדת	772.46	100
סה"כ	772.46	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. בית כנסת ומוסדות ללימוד תורה וחסד. 2. בית הוראה לקהילה. 3. במרתף ימוקם מקום אחסנה .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b> במגרש זה אין צורך בתקן חניה לבית כנסת. קביעת מיקום חניה לנכים לפי התקנות ובתאום עם יועץ תנועה עירוני או ועדת תנועה.
<b>ב</b>	<b>הריסות ופינויים</b> המבנים הקיימים יהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)			בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרב					גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי								שרות	עיקרי
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	19	90	267.68	2066.4	600		154	1312.4			772	1+2	96	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת
0	3	1	3															



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
0 (2)	0 (1)	1+2	96	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת

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

הערה ברמת הטבלה:

\* 3 מ' לשטחים עיקריים בלבד בקומת 0,00

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 מ' לשטחים עיקריים בקומת 0,00.

(2) 3 מ' לשטחים עיקריים בקומת 0,00.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הנחיות מיוחדות**

במגרש זה אין צורך בתקן חניה לבית הכנסת, מלבד חניית נכים לפי חוק הנגישות

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסה ופינויים.	הריסת המבנים בשטח הבניה קודם התחלת הבניה.

**7.2 מימוש התכנית**

עם קבלת היתר בניה והריסת מבנים הקיימים במיקום של ביי"כ שהוצא לה היתר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)			בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						שטחי כ"כ בניה	שטחי עיקרי	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי					גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי								שרות	עיקרי
צדדי- שמאלי 3	צדדי- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	19	45%	215%	1659.8	347.4		154.4	1158			772	1+2	96	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - חלק ב'

קו בנין (מטר)		אחורי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי					
5	5	5	1+2	96	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת

