

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0656918

אל/מק/195/3 / 29 איחוד וחלוקה ושינוי ק.ב. בתי כנסת אבן גבירול

מרכז

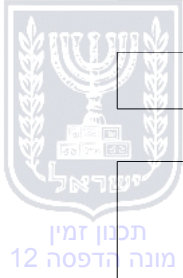
מחוז

מרחב תכנון מקומי אלעד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לחלוקת מגרש, תוספת זכויות בניה והוספת קומות, הגדלת תכסית ושינוי קוי בנין עבור תכנון מיטבי וניצול מירבי של שטחים למבני ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אל/מק/195/3 /29 איחוד וחלוקה ושינוי ק.ב. בתי כנסת אבן גבירול

מספר התכנית 422-0656918

1.2 שטח התכנית 1.855 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

אלעד	מרחב תכנון מקומי
196315	קואורדינאטה X
662305	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' אבן גבירול 22

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות:

נפה

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	26	

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

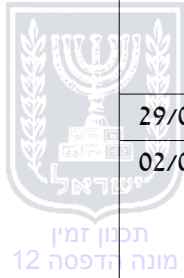
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/195/3/4	שינוי		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/195/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גז/במ/195/3 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				שוקי שלומוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שוקי שלומוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			10/07/2018	שוקי שלומוביץ	16: 10 10/07/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/07/2018	אריק נתן שלסינגר	10: 24 18/07/2018		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078100	03-9078127	
עמותה	פרטי			נזר ישראל	אלעד	(1)	4	03-9088155		a162416414@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שמעון בן שטח 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הרב שרגא פייבל וינברגר		עמותת נזר ישראל	אלעד	(1)	4	03-9088155		a162416414@gmail.com

(1) כתובת: שמעון בן שטח 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שוקי שלומוביץ	48426		אלעד	(1)	10	052-6176157		shuki.flash@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריק נתן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: רבי יהושע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

ניצול מיטבי של שטחי ציבור באמצעות הגדלת זכויות בניה לבתי הכנסת וחלוקת המגרש לשניים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה

2. הגדלת תכסית

3. תוספת קומות

4. שינוי קוי בנין

5. פטור חניה לבית הכנסת

6. פיצול המגרש לשני מגרשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3A, 3B

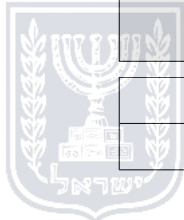
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,855	100
סה"כ	1,855	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,854.74	100
סה"כ	1,854.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



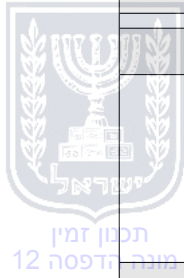
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	*מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, הכוללים מרכזים קהילתיים, ומתנ"סים. *בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, הכוללים ישיבות למבוגרים. *מוסדות דת- כולל מקוואות, בתי כנסת גדולים וקטנים. *מגרשי חנייה ודרכים.
4.1.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה המגרש יחולק לשתי חלקות. החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו
ב	חניה במגרש זה אין צורך בתקן חניה לבית כנסת מלבד חניית נכים בהתאם לתקנות הנגישות. קביעת מיקום חניית נכים לפי התקנות ובתאום עם יועץ תנועה עירוני או ועדת תנועה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	75	3011	800	400	240	1571	800	3A	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
3 (1)	3 (1)	0	0	5	75	3482	1055	527.5	317	1582.5	1055	3B	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	0	0	5	75									

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:

א. ניתן לנייד שטחים בין הקומות מעל ומתחת לקרקע

ב. אין הגבלה לגובה קומת המרתף

ג. בקומת המרתף קוי הבנין יהיו גבולות המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומת מרתף קו בנין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

- הגשת פרוגרמה כללית לכל המגרש, המציגה ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש. הפרוגרמה תכלול תכנית בינוי ופיתוח הקובעת העמדת כל הבניינים בתחום המגרש ופתרון מקומות חניית נכים, וכל זאת על רקע מפת מדידה ובאישור הועדה המקומית תוך צמצום מפגעים סביבתיים פוטנציאליים.
- חמרי גמר : ציפוי המבנים יהיה 100% ציפוי אבן

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

ביצוע תצ"ר מהווה תנאי למתן היתר בניה

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר בניה	הוצאת היתר בניה רק לאחר ביצוע תצ"ר

7.2 מימוש התכנית



נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש		שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים מוסדות ציבור	P3	1,855 מ"ר	באחוזים	150%	30%	50%	100%	6,121.5 מ"ר	330%	40%*	3	1	5	5	5
			במ"ר	2782.5	556.5	927.5	1855	6,121.5 מ"ר	330%						

* 40% למבנה בן 2 קומות, או 50% לקומה במבנה בן 3 קומות

