

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0594333

אל/מק/195/3/26 - ביהכ"נ מאקווא אבן גבירול

מרכז

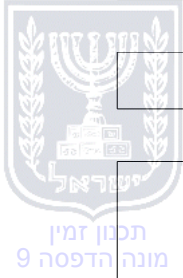
מחוז

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 זו תהווה מענה לצרכים חינוכיים לקהילת "עטרת משה" אשר קיבלה הקצאה בחלק מהמגרש על שטח צר ולא גדול.

תכנית זו תבצע את השינויים הבאים:

1. שינויים בקווי בניין והוספת 2 קומות כדי לאפשר מיצוי של זכויות הבנייה בתא השטח הקיים.
2. הגדלת השטח הכולל לבנייה בשיעור של 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א. (א) סעיף קטן (16) בחוק תכנון ובנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

אל/מק/26/3/195- ביהכ"נ מאקווא אבן גבירול

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

422-0594333

מספר התכנית

7.524 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (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

אלעד	מרחב תכנון מקומי
196315	קואורדינאטה X
662340	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	אבן גבירול	אלעד

שכונה רובע A אלעד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5760	מוסדר	חלק	25	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/06/2004	3031	5302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/195/25 ממשיכות לחול.	שינוי	אל/195/25
08/12/1998	1085	4708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/195/3 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/במ/195/3
06/02/1992	2028	3971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/195 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/במ/195



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קובי זיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קובי זיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין ההפרדה בכניסות בין המקווה לבין גני הילדים	18: 54 19/12/2019	קובי זיק	19/12/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 05 26/03/2018	קובי זיק	26/03/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
כן		17: 05 13/05/2019	קובי זיק	13/05/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עריית אלעד	אלעד	(1)		03-9078724		
	פרטי	אברהם למברגר		קהילת "עטרת משה"	אשדוד	(2)	21			dina9073061@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רבנו ניסים גאון 1.
 (2) כתובת: שד' הרים לוי 21 אשדוד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם למברגר		קהילת "עטרת משה"	אשדוד	(1)	21			dina9073061@gmail.com

(1) כתובת: שד' הרים לוי 21 אשדוד.

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
אדריכל	עורך ראשי	קובי זיק	49910004	"מקצב אדריכלים"	ירושלים	(1)	4	02-6455015	1532-6455015	kobyzik@gmail.com
מודד	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	(2)	12	03-9523332		office@dnts.co.il



(1) כתובת: יד חרוצים 4, ירושלים.

(2) כתובת: החומה 12 ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1. שינוי קווי בניין והוספת 2 קומות.
2. הגדלת השטח הכולל לבנייה בשיעור של 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א. א. (א) סעיף קטן (16) בחוק תכנון ובניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1. שינוי מספר הקומות למבנה ממרתף+3 קומות למרתף+5 קומות
2. שינוי קו בנין צידי- שמאלי בגבול השצ"פ המערבי ל-0 מ' במקום 5 מ'
3. הוספת קו בנין תחתי לקומת המרתף
4. מתן זכויות בנייה נוספות של 500 מ"ר
4. שינוי הגדרה לקומת מרתף מ"שטח המרתף לא יחרוג מקו הקונטור של קומת הכניסה הקובעת" ל"שטח המרתף לא יחרוג מקו בנין תחתי"
5. מתן פטור חניה לביהכ"נ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

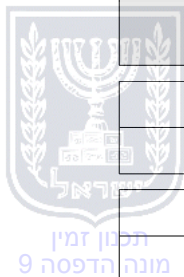
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	7,524	100
סה"כ	7,524	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	7,524	100
סה"כ	7,524	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תכליות ושימושים מותרים:</p> <ul style="list-style-type: none"> * מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחייה ומגרשי ספורט. כולל בתי-ספר יסודיים לבנים/בנות, גנ"י, "חידר" לבנים, מעונות יום, בתי"ס תיכונים לבנים/בנות. * מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, הכוללים מרכזים קהילתיים, ומתני"סים. * בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, הכוללים ישיבות למבוגרים. * מוסדות בריאות- כולל תחנות לבריאות המשפחה ומרפאות. * מוסדות דת- כולל מקוואות, בתי כנסת גדולים וקטנים. * מוסדות סעד. * מגרשי חנייה ודרכים. * בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבניין ובגודל שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי. מחסנים לשימוש המועצה המקומית ומחסנים מל"ח. * כל שימוש אחר לצרכי ציבור שיאושר ע"י המועצה המקומית.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח מרבי לקומה לא יעלה על 50% משטח המגרש. 2. ניתן לשנות השימושים במגרשים לשימושים אחרים של בנייני ציבור באישור הועדה המקומית ובהתאם לצרכי הציבור של תכנית המתאר. 3. ניתן לשלב שימושים שונים במגרש אחד. 4. מרתף- ניתן לבנות מרתף אשר יחרוג מקו הקונטור של קומת הכניסה הקובעת בתנאי ששטח המרתף לא יחרוג מקו בנין תחתי. 5. בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים לחניה עד גבולות המגרש. 6. אין צורך בתקן חניה לבית הכנסת.



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	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	(1) 5	0	5	1	5	50	20814.6	7524	3009.6	2257	8024	7524	1	מבנים ומוסדות ציבור	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין תחתי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. לא ינתן היתר בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים, מכל סוג של יעוד אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, לנספח תנועה, לנספח ביוב, ניקוז מים בק.נ.מ. 1: 500 על גבי תכנית מדידה עדכנית.</p> <p>2. איכות הבניה (חישובים סטטים, חומרים וכו') עפ"י התקנים המקובלים בקרבת מחצבות היתר תנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי לאכלוס הוא התחברות למערכת ביוב המרכזית.</p> <p>4. הגשת פרוגרמה כללית לכל מגרש, המציגה ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש.</p> <p>הפרוגרמה תכלול תכנית בינוי ופיתוח הקובעת העמדת כל הבניינים בתחום המגרש ופתרון מקומות חניה וכל זאת על רקע מפת מדידה ובאישור הועדה המקומית תוך צמצום מפגעים סביבתיים פוטנציאליים.</p>
6.2	הנחיות מיוחדות
	<p>אין צורך בתקן חניה לבתי כנסת.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>1. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמא/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.</p> <p>2. חלופה א': תותר הפניית מי נגר לשטח ציבורי פתוח שבתאי שטח 31 ו-34 הסמוכים. ימנע כל נזק ע"י מי נגר באמצעות וויסוט כמות המים הזורמים מפתח מסויים או מפתחים סמוכים. יש לפזר את נקודות גלישת מי נגר ולא לרכזם. מי נגר יוזרמו למגרש הסמוך בספיקות נמוכות לאחר השההיתם במגרש, יהיו מסוננים מסחף ומבוץ ויש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאיזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם, כך שלא יוכלו לזרום לעבר מבנים, מתקנים או כל מקום בו הם עלולים לגרום נזק כל שהוא.</p> <p>3. חלופה ב': ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>4. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי החדרה המיועדים להצפה עפ"י התכנון.</p> <p>7. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>8. השטח המחלחל ימוקם הרחק מהבניין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה.</p> <p>9. בדיקת הקרקע במגרש תתייחס לנושא החדרת המים ודוח מהנדס הקרקע יכלול הנחיות ביחס לכושר החלחול של הקרקע ושמירה מפני פגיעה ביסודות המבנה לאור הצורך בהחדרת מי הנגר בתחום המגרש.</p> <p>10. ביצוע חניות ומדרכות יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים ולא אספלט.</p>
6.4	ביוב וניקוז
	<p>א. ביוב:</p> <p>לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ביוב בק.מ. 1: 500 המתארת את מהלך המעברים במגרשים</p>



6.4	ביוב וניקוז
<p>ובמבנה/ים עד חיבורם למערכת העירונית. התכנית תותאם לתכנית האב לביוב של אלעד ותאושר עפ"י חוק הביוב.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>כל תכנית פיתוח תכלול נספח ניקוז בק.מ. 1: 500 שיתאר את ניקוז המגרש/ים עד חיבורם עם מערכת הניקוז העירונית או האזורית, ואת הפתרונות התכנוניים והטכנולוגיים להקטנת ולהחדרת כמויות הנגר העילי בתחום התכנית. נספח הניקוז יותאם לתכנית הניקוז על פי סעיפיו הקטנים של הוראות תכנית זו ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ג. מים:</p> <p>לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית מים בק.מ. 1: 500 התכנית תותאם לתכנית האב למים של הישוב.</p>	



6.5	בינוי ו/או פיתוח
<p>כל תכנית בינוי פיתוח תוכן בק.מ. 1: 500 למגרש, לאתר בשלמותו או למתחמים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית תכלול:</p> <p>א. חלוקה למגרשים.</p> <p>ב. העמדת המבנים משולבת בתכנית נוף ותשתית.</p> <p>ג. פירוט קווי הבנין והמרווחים בין הבנינים.</p> <p>ד. פירוט מיקום ומפלסי הכניסה לבנינים.</p> <p>ה. דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות כולל גבהם.</p> <p>ו. גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים שיוצגו גם ע"ג חתך.</p> <p>ז. פירוט חומרי בניה גמר הפיתוח.</p> <p>ח. חזיתות אופייניות.</p> <p>ט. פירוט חומרי גמר המבנים, גגות ופרטים עיצוביים אחרים.</p> <p>י. מערכות תשתית: - מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת טלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית, לרבות מיקום ארונות חשמל, טל"כ ותקשורת.</p> <p>יא. פירוט אצירת אשפה במגרשים ודרכי פינויה.</p> <p>יב. גינון- כולל שטחים צבורים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות.</p> <p>יג. התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שירות וכן כל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>יד. פירוט הטיפול והעברה של שפכי עפר.</p> <p>טו. פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבנינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות הפיתוח. שיטת האיסוף לפי הוראות הועדה המקומית ובהתאם לתקנים הממשלתיים. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי.</p> <p>טז. גדרות בחזית המגרש תהיינה מאבן בחיפוי אבן וגבהן לא יעלה על 70 ס"מ. תותר עליהן תוספת גדר מוסדית קלה מברזל או אלומיניום. לא תותר גדר רשת בחזית המגרשים. לא תותר גדר ממרישי עץ.</p>	



6.6	הוראות בינוי
<p>בסמכות הועדה המקומית להתיר ציפוי חיצוני של המבנים מחומרים קשיחים בלבד למעט קרמיקה ופסיפס.</p>	

6.7	חשמל
<p>א. בסמכות ועדה מקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים למבני ציבור בתאום עם חברת חשמל ובתנאי שמיקומם, צורצם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יסומן בתכנית פיתוח בק.מ. 1: 500.</p>	

6.7	חשמל
	<p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים שבחברת החשמל. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.</p>
6.8	תשתיות
	<p>כל התשתיות יהיו תת קרקעיות :- חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז.</p>



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	
7.2 מימוש התכנית		



מס' ושם התוכנית



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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	5	5	1	3	ל"ר	ל"ר	50	20314.6	7524	3009.6	2257	7524	7524	P2	מבנים ומוסדות ציבור	בנייני ציבור	

תוספת מבוקשת:

תאי שטח	גודל מגרש כללי	תוספת מסעיף 16 (20%)	סה"כ שטחי בניה
P2	7524	500 מ"ר	500 מ"ר
סה"כ			500 מ"ר

הערה:

נערך ע"י : "מקצב אדריכלים" - קובי זיק

