

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0794164

אל/מק/195/23 - מבני ציבור C2008

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי אלעד

תכנית מפורטת

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

התוכנית מציגה תכנון מיטבי במגרש C2008 ברובע C אלעד מדובר במגרש צר וארוך שהוקצה למספר עמותות לצורך בניית בתי כנסת, שינוי קווי הבניין יאפשר ניצול המגרש באופן מיטבי לבנייה במגרש. בנוסף מבוקש תוספת של 500 מ"ר זכויות לשטח עיקרי, וכן אפשרות לבנייה תוספת קומות.

כמו כן לאור העובדה שריבוי משתמשי בית הכנסת הם בשבתות וחגים בהם לא קיימת תנועה של כלי רכב בעיר, מבוקש קביעת תקן חנייה למוסדות הציבור בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו - 2016.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית אל/מק/195/8/23 - מבני ציבור C2008
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית 422-0794164 דונם 14.929
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	א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

אלעד מרחב תכנון מקומי
 196829 קואורדינאטה X
 661841 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות יוסף קארו ורבי חייא

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
		רבי חייא	אלעד
		רבי יוסף קארו	אלעד

שכונה רובע C אלעד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5700	מוסדר	חלק	132	

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 13



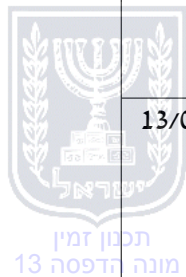
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/195/8	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/195/8. הוראות תכנית גז/195/8 תחולנה על תכנית זו.	5018	4025	13/09/2001
אל/מק/195/1/8	שינוי	תוכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית אל/מק/195/1, שאר ההוראות שלא שונו בתוכנית זו ימשיכו לחול	5358	1056	09/01/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל וינברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל וינברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 49 12/01/2020	ישראל וינברג	09/01/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 40 12/01/2020	ישראל וינברג	09/01/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	אחר	נר ישראל ישיבת			אלעד	רבי חייא	14	03-9090999		
	אחר	קדושת אהרן מוסדות			אלעד	רבי חייא) (1	10	03-9300191		
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית עיריית אלעד			אלעד	(2)		03-9078100		
	אחר	דרך מצוותיך עמותת		עמותת "דרך מצוותיך"	אלעד	רבי יונתן בן עוזיאל	59	03-9339433		
	אחר	מרכז חסידי ויזניץ עמותת		עמותת מרכז חסידי ויזניץ	אלעד	רמב"ם				ava1290@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 26 אלעד.

(2) כתובת: אלעד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, מרכז חסידי ויזניץ עמותת			אלעד	רמב"ם				ava1290@netvision.net.il

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	ישראל וינברג			ביתר עילית	קדושת לוי				engineers.gw@gmail.com
	מודד	דני שלסינגר	644		ראשון לציון	(1)	12	03-9523332		office@dnts.co.il

(1) כתובת: החומה 12 ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בנין ותוספת זכויות וקומות למגרש C2008

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4.
2. שינוי במספר הקומות בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
4. תוספת זכויות 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)16.
5. סימון מבנים יבילים להריסה בהתאם לסעיף 62א(א)19.
6. קביעת תקן חנייה בהתאם לתקנות החנייה 2016.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
2008		מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה 2
2008	מבנים ומוסדות ציבור	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	14,929	מבני ציבור
100	14,929	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	14,929.18	מבנים ומוסדות ציבור
100	14,929.18	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך (כגון: מעון יום, גן ילדים, בית ספר על סוגיו, בית הוראה)</p> <p>2. מבנים ושטחים לצרכי ספורט ומוסדות קהילתיים כגון מתנ"ס מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, מוסדות בריאות סעד ודת.</p> <p>3. מגרשי חניה ודרכים (כולל חניונים תת קרקעיים לחניה ציבורית).</p> <p>4. מתקנים וקווי תשתית וכן מתקנים הנדסיים.</p> <p>5. בתי קפה ומיזנוניים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין, ולא יותר מ-25 מ"ר למבנה.</p> <p>6. כל שימוש לצרכי ציבור שיקבע ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ניתן לשנות השימושים במגרשים לשימושים אחרים של בניי ציבור באישור הוועדה המקומית ובהתאם לצרכי הציבור.</p> <p>2. ניתן לשלב שימושים שונים במגרש אחד.</p>
ב	<p>דרכים וחניות</p> <p>פתרון החניה במבני הציבור יאפשר הורדת והעלאת נוסעים ותשמש גם את כלל התושבים. מספר מקומות החניה יחושב לפי תקנות התנו"ב (התקנות מקומות חנייה) התקן התקף בזמן הוצאת היתר בנייה.</p> <p>מלבד היעודים המפורטים כדלקמן:</p> <p>מוסדות חינוך וגנ"י: 1 מקום חנייה לכל 3 כיתות חפיפה: לפה"צ 100%, אחה"צ 0%, ערב ולילה 0%.</p> <p>בתי כנסת: 1 מקום חניה לכל מבנה בית כנסת חפיפה: לפה"צ 100%, אחה"צ 30%, ערב ולילה 80%.</p> <p>כוללים: 1 מקום חניה לכל כיתה (או: לכל 50 מ"ר בהעדר מס' כיתות). חפיפה: לפה"צ 100%, אחה"צ 30%, ערב ולילה 80%.</p> <p>מקווה גברים: 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר שטח עיקרי. חפיפה: לפה"צ 100%, אחה"צ 0%, ערב ולילה 0%.</p> <p>הפירוט דלהלן לא כולל חניית נכים נדרשות לפי חוק נגישות.</p> <p>גובה חניון מקורה יהיה 2.40 מ' נטו.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>ניתן לבנות מרתף אשר יחרוג מקו הקונטור של קומת הכניסה הקובעת בתנאי ששטח המרתף לא יחרוג מגבולות המגרש.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>הריסות ופינויים סימון מהתשריט: מבנה להריסה 2 כל המבנים היבילים המסומנים בתשריט להריסה, ייהרסו לאחר הוצאת היתר בניה על השטח שבו הם נמצאים.</p>	ד
<p>מסחר בתי קפה ומיזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין, ולא יותר מ-25 מ"ר למבנה.</p>	ה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי				עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
(1)	2	5	80	18415	2986	15429	14929	2008	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

הערה ברמת הטבלה:

א. קומת מרתף יכולה לחרוג מקווי הבנין עד גבולות המגרש

ב. ניתן לנייד זכויות עיקריות אל מתחת לקרקע, וכן יותרו שימושים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) - לכיון רח' רבי חייא = 2 מ'. - לכיון רח' רבי יוסף קארו = 2 מ'. - לכיון חלקה 124 = ק.ב. 0 מ'. - לכיון חלקה 129 = ק.ב. 0 מ'. -קומת מרתף = 0 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>החזיתות יצופו אבן בתכסית של 100% מפני חזיתות הבנין (מלבד חלונות ופתחים). ככלל יש ליישם את הוראות תוכנית אל/מק/1/8/195 אם לא שונו בתוכנית זו.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה במגרש הינו הגשת תכנית פיתוח ועיצוב עירוני בקני"מ 250:1 המפרטת את מיקום המבנה עליו מבוקש ההיתר בנייה, פירוט קווי הבניין, גובה המבנה, מפלס הכניסה לבניין, דרכי גישה ומעבר להולכי רגל, יחס שטחים בנויים לפתוחים, הסדרי תנועה ופיתוח, מערכת תשתיות: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, גז וכל פרט שיידרש ע"י הועדה המקומית, גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים, פירוט חומרי גמר הפיתוח, חזיתות עקרוניות, מיקום עגלות אשפה, 2. תוכנית הפיתוח תוגש על החלק הרלוונטי במגרש עליו מבוקש היתר הבנייה, עד למיקום המבנה הקרוב באותו מגרש.</p>	
6.3	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין</p>	
6.4	חניה
<p>מספר מקומות החנייה יחושב לפי תקנות התו"ב (התקנת מקומות חנייה) התקן התקף בזמן הוצאת היתר בנייה מלבד השימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב' בתוכנית זו.</p>	
6.5	חשמל
<p>א. בסמכות ועדה מקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים למבני ציבור בתאום עם חברת חשמל ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יסומן בתכנית פיתוח בק.מ. 1:500. 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>	
6.6	ביוב וניקוז
<p>לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ביוב בהתאם לסעיף 19 בהוראות תוכנית אל/מק/1/8/195. אופן הניקוז יהיה ג"כ בהתאם לסעיף 19 בהוראות תוכנית אל/מק/1/8/195.</p>	
6.7	תשתיות
<p>כל התשתיות יהיו תת קרקעיות: - חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז.</p>	
6.8	הסדרת שטח/ מקרקעין
<p>תנאי להיתר בנייה, הסדרת או סימון להריסה חריגות בנייה, הקיימות בשטח עליו מבוקש היתר</p>	

הסדרת שטח/ מקרקעין**6.8**

בנייה.

בטחון ובטיחות**6.9**

התכנית נמצאת בתחום האווירי של נתב"ג.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או מתקן שגובהו עולה על 60 מ', מעל פני הקרקע הטבעיים אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

2. היתר למבנה בגובה 8 קומות ויותר מעל פני הקרקע הטבעיים, יותנה בקבלת אישור מנהל התעופה האזרחית להצבת עגורנים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פינוי/הריסה מבנים יבילים קיימים	פינוי או הריסה מבנה רלוונטי בשטח בו מתוכננת בנייה

7.2 מימוש התכנית

באופן מיידי



422-0794164 אל/מק/195/23/8



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - חלק א'

5.

קו בנין (מטר)				קומות מתחת לקרקע	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					שרות	עיקרי				
5	5	3	3	1	ק+3	ל.ר.	45%	2,986	14,929	14,929	2008	מבנים ומוסדות ציבור	ש.ב.צ.

שינויים מבוקשים:

קו בנין קדמי (מטר)				קומות מתחת לקרקע	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
לכיון רח' רבי חייא	לכיון רח' יוסף קארו	לכיון חלקה 129	לכיון חלקה 124					שרות	עיקרי				
2	2	0	0	2	ק+5	ל.ר.	80%	2,986	15,429	14,929	2008	מבנים ומוסדות ציבור	ש.ב.צ.

הערה:

