

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0821587

אל/מק/195/ 3/ 32 ביהכנ"ס רבן גמליאל 7

מרכז

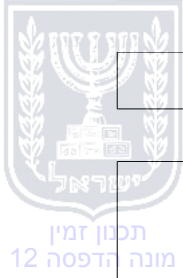
מחוז

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

תכנית לשינוי קווי בנין, תוספת זכויות ושינוי תקן חניה לבית כנסת במגרש P31 (חלקה 49 בגוש 5763) מגרש P31 נמצא ברחוב רבן גמליאל 7 ברובע A (ליד הוילות) ושטחו 3.25 דונם. המגרש הוקצה ל 3 עמותות לבניית בתי כנסת. הבקשה מוגשת ע"י עמותת ברית יוסף שקיבלה הקצאה על חלק מהמגרש בכדי לקבל תכנון מיטבי ולנצל את השטח באופן מקסימלי עבור שלושת בתי הכנסת, מוצע לשנות את קוי הבנין מ-5 מ' לקו בנין 0 לכיוון השצ"פ וכן קו בנין 1 מ' לכיוון מגרשי השב"צ הצמודים. בנוסף, מבוקשת הסדרת המרתף שנבנה במקום. וכן שינוי הוראות החניה במגרש



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית אל/מק/195/3/32 ביהכנ"ס רבן גמליאל 7

מספר התכנית 422-0821587

1.2 שטח התכנית 3.250 דונם

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 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

מרחב תכנון מקומי אלעד

קואורדינאטה X 196226

קואורדינאטה Y 662467

1.5.2 תיאור מקום

בית הכנסת "רבן גמליאל" ובתי כנסת נוספים ברחוב רבן גמליאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות: אלעד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלעד	רבן גמליאל	5	

שכונה רובע A

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5763	מוסדר	חלק	49	

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/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 וכל 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			22/12/2019	שוקי שלומוביץ	21: 31 22/12/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/12/2019	שוקי שלומוביץ	21: 44 29/12/2020		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			ברית יוסף	אלעד	רבן גמליאל	7	052-2424961		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הרב גדיאל יוסף		עמותת ברית יוסף	אלעד	רבן גמליאל	7			

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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	שוקי שלומוביץ	48426		אלעד	רבי יהושע	10	052-6176175		shuki.shlomo vitz@gmail.com
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8828151		alla@bylazar. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



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

הסדרת בינוי קיים וניצול מיטבי של שטחי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קוי בנין צדדי ואחורי מ' 5 לקו בנין 0, קו בנין לכיוון השב"צ ל' 1 מ'. בהתאם לסעיף 62א(א) (4) הוספת זכויות בניה בקומת המרתף בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) (1) שינוי הוראות בינוי לקומת מרתף בהתאם לסעיף 62א (א) (5) קביעת הוראות הריסה למבנים יבילים בהתאם לסעיף 62א (א) (19) שינוי בתקן החנייה לבית הכנסת - בהתאם לתקנות החניה הגדלת תכסית ע"פ סעיף 62א(א) 9



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

תאי שטח		יעוד
31		מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
31	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,249	100
סה"כ	3,249	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,250.03	100
סה"כ	3,250.03	100

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 ובתי כנסת גדולים וקטנים * מגרשי חנייה ודרכים * בתי קפה לשרות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבנין ובגודל שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ניתן לשנות את השימושים במגרש לשימושים אחרים של בינוי ציבור באישור הועדה המקומית ובהתאם לפרוגרמה כללית לכל המגרש המציגה ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש לפי הוראות סעיף 6.4 בתוכנית זו. 2. ניתן לשלב שימושים שונים במגרש אחד
ב	בינוי ו/או פיתוח פילרים למתקני חשמל, בזק, עגלות אשפה וכדו' ייבנו צמוד לגבול המגרש הקדמי
ג	אדריכלות חומרי גמר : ציפוי המבנים יהיה 100% ציפוי אבן
ד	מרתפים תתאפשר בניה בקומת מרתף לשימוש עיקרי או נלווה (שירות) בכל גבולות המגרש ללא התייחסות לקונטור קומת הכניסה, ובתנאי שיישמר אחוז חלחול כפי שנקבע בתכניות המאושרות

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			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	45	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
5	1	0	0	4	45	3250	2000	975	4997	3250	31	מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות 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. אין הגבלה לגובה קומת המרתף

ב. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט

ג. בקומת המרתף קוי הבנין יהיו גבולות המגרש למעט גבולות המגרש הצמודים למגרש P23 חלקה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	ציפוי המבנים יהיה 100% ציפוי אבן
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	בתי כנסת הצמודים לשטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית הכנסת ישתלב בפיתוח השצ"פ.
6.3	חניה
	חניה בהתאם לתקן התקף על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 מלבד לשטחי בית כנסת והשטחים המוצמדים, שם תידרש חניה אחת לכל מבנה בית כנסת מלבד חניית נכים. יובהר כי ככל שמבנה בית הכנסת ישלב שימושים נוספים, התקן החנייה עבור השימושים האחרים יהיה בהתאם לתקן החנייה.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	הגשת פרוגרמה כללית לכל המגרש, המציגה ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש תהיה תנאי למתן היתר בניה. 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
6.5	תשתיות
	כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות :- חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז.
6.6	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות הכנתה של תכנית זו יחולו על בעלי הנכסים או בעלי ההקצאה בתחומה לפי החלק היחסי של זכויותיהם במגרש וישולמו ישירות לאדריכל עורך תכנית זו. מובהר בזה כי ככל שהרשות המקומית תבקש היתר בנייה, היא לא תשלם הוצאות ליזם או לעורך התוכנית. הוצאות הכנת התכנית כוללים גם את יועצי התכנון לענין שמאות ותנועה וכן הוצאות מדידה וכל הוצאה אחרת שהיזם או העורך נשאו בה בהכנת תכנית זו גובה ההוצאות יילקח בחשבון בערכו הריאלי בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן.
6.7	שימושים חורגים
	שמוש חורג עבור שמושים סחירים במבנים המיועדים למבני ציבור, יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו, זאת בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
6.8	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 422-0821587 שם התוכנית:

יעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש		שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מבנים ומוסדות יישוב	31	3,249	באחוזים	150%	30%	50%	100%	10,722 מ"ר	330%	*40%	3	1	5	5	5	5			
			במ"ר	4,874	975	1,625	3,249	10,722	330%										

- 40% לבמנה בן 4 קומות או 50% לבמנה בן 3 קומות

