

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0937508

אל/מק/195/1/37 תוספת זכויות במגרש ציבורי E3008



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

מגרש E3008 מכיל מספר מבני ציבור, היות וגודל המגרש הינו מעל 6 דונם לא נוסף בו זכויות בנייה מכח תוכנית אל/195/25 מצוקת שטחי הציבור באלעד, אינה מאפשר בניית מבני בית ספר בשטחים חדשים, אלא לעלות בתוספת קומות מעל המבנים הקיימים. תוספת הזכויות נדרשות לצורך בניית תוספת קומות מעל מבנה בית ספר קיים. בנוסף מבוקש במסגרת התוכנית להסדיר את תקן החנייה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אל/מק/37/1/195 תוספת זכויות במגרש ציבורי E3008

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 422-0937508

שטח התכנית 1.2
9.108 דונם

סוג התכנית 1.4
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) א 62 א (19) א 62 א (א) 4א, 62 א (א) 5, 62 א (א) 9, 62 א (א) 1 4

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
195457	קואורדינאטה X
662160	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חוני המעגל 32-34

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רובע E אלעד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5456	מוסדר	חלק	33	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/2005	2604	5396	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אל/מק/17/1/195. הוראות תכנית אל/מק/17/1/195 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	אל/מק/195/1/17
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
06/02/1992	2028	3971	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/במ/195. הוראות תכנית גז/במ/195 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/במ/195
13/10/1994	391	4253	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/195 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/במ/195/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישעיה שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישעיה שטרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בנייה מאושרות	11: 02 04/07/2021	ישעיה שטרן	02/07/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 32 09/02/2021	ישעיה שטרן	11/01/2021	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



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
אינג'	רשות מקומית	רשות מקומית, קיסילנקו אינה		עיריית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078725	03-9078127	YSHAYAS@elad.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, קיסילנקו אינה		עיריית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078725	03-9078127	YSHAYAS@elad.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישעיה שטרן		וועדה מקומית אלעד	אלעד	אלעד		03-9078725		yshayas@elad.muni.il
מודד מוסמך	מודד	וסים שלה	1041	גלונס מדידות והנדסה	ירכא	(1)		04-9996680	04-9996680	glonass@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2107.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תוספת זכויות במגרש E3008

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התאמה ודיוק קוו הבניין בהתאם לתוכנית המאושרת לפי סעיף 62א(א)4.
- שינוי בגובה המבנים לפי סעיף 62א(א)4.
- שינוי בהוראות תכנון ועיצוב לפי סעיף 62א(א)5.
- קביעת תכנית בנייה לפי סעיף 62א(א)9.
- שינוי בתקן החנייה לפי סעיף 62א(א)9.
- תוספת 500 מ"ר זכויות לפי סעיף 62 א(א)16.
- סימון מבנים יבילים להריסה לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

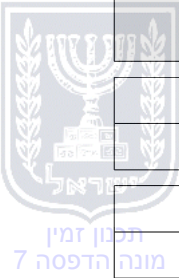
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	3008	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מבנים ומוסדות ציבור	3008

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	9,108	100
סה"כ	9,108	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	9,108.47	100
סה"כ	9,108.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחייה ומגרשי ספורט כולל בתי ספר יסודיים לבנים/בנות, גני", "חידר" לבנים, מעונות יום, בתי"ס תיכונים לבנים/בנות. 2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, הכוללים מרכזים קהילתיים, ומתנסים. 3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, הכוללים ישיבות למבוגרים. 4. מוסדות בריאות כולל תחנות לבריאות המשפחה ומרפאות. 5. מוסדות דת כולל מקוואות, בתי כנסת גדולים וקטנים. 6. מוסדות סעד. 7. מגרשי חניה ודרכים 8. בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבניין ובגודל שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי. 9. מחסנים לשימוש המועצה המקומית ומחסנים מל"ח. 10. כל שימוש אחר לצרכי ציבור שיאושר ע"י המועצה המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>שטחי השירות עבור כל אחד מהשטחים העיקריים, כולל הפרדה בין תת הקרקע לעל הקרקע, יפורטו יוצגו ויאושרו ע"י הוועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי בקני"מ 1:500 כמפורט בסעיף 22.5 בתוכנית גז/במ/195/1.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

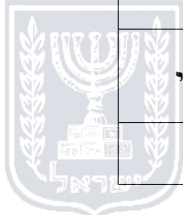
קדמוי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4)	0 (3)	3 (2)	5		75	(1)	6875.6	9108	3008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) ייקבע בת. בינוי לפי סעיף 22.5 בתוכנית גז/במ/195/1.
- (2) לכיון דרום.
- (3) לכיון מערב.
- (4) לכיון מזרח 5 מ'. לכיון צפון 1 מ'. הכל בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	ציפוי המבנים יהיה 100% ציפוי אבן, (מלבד החלונות והפתחים) אולם בסמכות מהנדסת הוועדה להחליף את הציפוי באלמנטים אחרים בהתאם לעיצוב הבניין.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	בתי כנסת הצמודים לשטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית כנסת ישתלב בפיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל.
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	איכות הסביבה
	בתחום התוכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בנייה: הגשת פרוגרמה כללית לכל מגרש, המציגה ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש. הפרוגרמה תכלול תוכנית 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. ת. בינוי ופיתוח למגרש תהיה בהתאם לסעיף 22 בתוכנית גז/במ/1/195.
6.6	שימושים חורגים
	שימוש חורג עבור שימושים סחירים במבנים המיועדים למבני ציבור, יהווה סטייה ניכרת מתוכנית.
6.7	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.8	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה מבנים אשר נבנו בהיתר בניה (ומשמשים ליעודם על-פי ההיתר) יוכלו להמשיך ולהתקיים לאחר אישור התכנית ללא צורך בהיתר לשימוש חורג אף שסומנו בתשריט להריסה. מבנים יבילים יפונו/ייהרסו לאחר קבלת היתר לבנייה בשטח עליו מוצב המבנה.
6.9	בטחון ובטיחות
	- התוכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של נתב"ג. מעל שטח התוכנית יטוסו מטוסים

6.9

בטחון ובטיחות

בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, במשך כל שעות היממה.
 - על תכנית זו חלות הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה בהתאם לתוכנית תמ"א 4 ותמ"א 4/2.
 - לא יינתן היתר בנייה להקמת מתקן או מבנה בגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע אלא באישור רת"א.
 - הפעלת מנופים / עגרונית בתחום התכנית לגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע, מחייבת אישור רת"א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

.7

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7



אל/מק/37/1/195 422-0937508

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

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 - צפוני	קדמי - מזרחי	צידי- דרומי	צידי- מערבי					שרות	עיקרי				
1	5	3	0		3	ל.ר.		בהתאם לנספח בינוי	6,376	9,108	E3008	מבנים ומוסדות ציבור	ש.ב.צ.

שינויים מבוקשים:

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 - צפוני	קדמי - מזרחי	צידי- דרומי	צידי- מערבי					שרות	עיקרי				
1	5	3	0		5	ל.ר.	80%	בהתאם לנספח בינוי	6,876	9,108	E3008	מבנים ומוסדות ציבור	ש.ב.צ.

הערה:

נערך ע"י
ישעיה שטרן
מנהל מדור תכנון - עיריית אלעד

