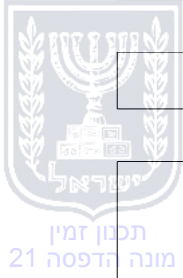


הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0942649

אל/מק/195/1/30 קרית חינוך רובע H



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי אלעד
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 למבני הציבור והחינוך בקריית החינוך והמדע בעיר אלעד.
תכנית זו תבצע את השינויים הבאים:

1. איחוד וחלוקת השטח למגרשים - בהתאם להקצאות שניתנו.
2. שינוי בקווי בנין.
3. תוספת קומות מעל ומתחת לקומת הכניסה.
4. שינוי בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. שינוי בגודל מגרש מינימלי.
6. הקלות בתכנית לעניין תכנית וחניות.
7. תוספת זכויות לשטח עיקרי.
8. הוראות לגבי זיקת הנאה למעבר וכן לגבי הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אל/מק/30/1/195 קרית חינוך רובע H

מספר התכנית 422-0942649

1.2 שטח התכנית 43.982 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג 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 |
| 195700 | קואורדינאטה X |
| 661800 | 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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|-------------------|----------|-------|
| אלעד | הלל | | |
| אלעד | רבי יהודה הנשיא | | |
| אלעד | רבי עקיבא | | |
| אלעד | רבן יוחנן בן זכאי | | |

שכונה רובע H אלעד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5457 | מוסדר | חלק | 52, 65-66 | |

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

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|-------------------|-------------|
| 3029 - 3028, 2027 | גז/במ/1/195 |

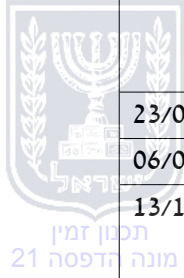
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|-----------|----------------------|
| 23/01/2008 | | 1655 | 5769 | | ללא שינוי | אל/ 195 / 6 / 10 |
| 06/02/1992 | | 2028 | 3971 | | החלפה | גז/ במ/ 195 |
| 13/10/1994 | | 391 | 4253 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 195/ 1 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 | | | קובי זיק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | קובי זיק | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | זכויות בנייה מאושרות | 13: 31 15/02/2021 | ישעיה שטרן | 26/01/2021 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| כן | טבלה הקצאה חתומה | 22: 05 10/02/2022 | ישעיה שטרן | 07/03/2021 | 1 | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | נספח בינוי- סקר מצב קיים | 17: 27 13/01/2022 | קובי זיק | 13/01/2022 | 1 | 1: 500 | רקע | בינוי |
| לא | נספח תנועה לדרכי גישה | 16: 22 13/01/2022 | עאודה אבו-פרחה | 31/12/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מצב מאושר | 17: 36 13/01/2022 | קובי זיק | 13/01/2022 | 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 |
|----------------|-------------|---|---------------|-------------|------|--------------------|-----|------------|-----|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית, מהנדסת העיר אינה קיסילנקו | | עיריית אלעד | אלעד | רבנו ניסים גאון | 1 | 03-9078724 | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|-------------|------|--------------------|-----|------------|-----|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית אלעד | אלעד | רבנו ניסים גאון | 1 | 03-9078724 | | |

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 | קובי זיק | 4910004 | | ירושלים | יד חרוצים | 4 | 02-6455015 | 1532-6455015 | kobyzik@gmail.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | עאודה אבו-פרחה | | "ר.ע.ף" | עומר | (1) | | | | aoudeh@bezeqint.net |
| מנהל מדור תכנון | מתכנן | ישעיה שטרן | | עיריית אלעד | אלעד | רבי יונתן בן עוזיאל | 18 | 03-9078725 | 03-9078127 | YSHAYAS@elad.muni.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------|---------------|------------------------|------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| מהנדס | מודד | וסים שלה | 1026 | גלונס מדידות והנדסה | ירכא | (2) | | 04-9996680 | 04-9996680 | glonass@012. net.il |

(1) כתובת: רחוב הכרם 18.

(2) כתובת: רחוב ראשי- ת.ד. 2107 מיקוד 24967.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|----------------------|---|
| אזור קרית חינוך ומדע | אזור המיועד להקמת בנייני ציבור ייחודיים לחינוך ודת |
| הגדרות ופרושים | משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק ובתקנות. מונחים הגדרות ופרושים אשר אינם מופיעים בחוק ובתקנות יהא פרושם בהתאם לסעיף 10 בתכנית גז/במ/195 |
| היתרי בניה | היתרי הבניה בכל המתחמים יוצאו לפי תכנית בינוי לכל מתחם בשלמותו באישור הועדה המקומית ולאחר הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. |

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**

איחוד וחלוקת מגרשים ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת השטח למגרשים - מכח סעיף 62א(א)1.
2. שינוי בקווי בנין - מכח סעיף 62א(א)4.
3. תוספת קומות מעל ומתחת לקומת הכניסה - מכח סעיף 62א(א)4.
4. שינוי בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי - מכח סעיף 62א(א)5.
5. שינוי בגודל מגרש מינימלי - מכח סעיף 62א(א)7.
6. הקלות בתכנית לעניין תכסית וחניות - מכח סעיף 62א(א)9.
7. תוספת זכויות לשטח עיקרי - מכח סעיף 62א(א)16.
8. הוראות לגבי זיקת הנאה למעבר וכן לגבי הריסה - מכח סעיף 62א(א)19.

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

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|-----------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 - 23 |
| שטח ציבורי פתוח | 100 - 103 |
| דרך מאושרת | 201 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|---------------------|--------------------------------|
| זיקת הנאה | מבנים ומוסדות ציבור | 3, 4, 12, 17, 21 |
| זיקת הנאה | שטח ציבורי פתוח | 100, 101 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 3 - 5, 7 - 12, 14, 15, 17 - 23 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 100 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|-----------|--------|
| דרך מוצעת | 146.73 | 0.33 |
| קרית חינוך אלעד | 40,919.34 | 93.03 |
| שטח ציבורי פתוח | 2,919.01 | 6.64 |
| סה"כ | 43,985.08 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 146.73 | 0.33 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 40,915.4 | 93.03 |
| שטח ציבורי פתוח | 2,919.54 | 6.64 |
| סה"כ | 43,981.66 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>להלן השימושים המותרים, כולם או מקצתם:</p> <ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך ודת, על מתקניהם לרבות מגרשי ספורט. מוסדות מחקר שימושי ואקדמאי על מתקניהם. אכסניה, פנימיה, מגורי סגל. מתקני מנהל ושירותים ומשרדים אשר לדעת הוועדה המקומית נועדו לשירות את השימושים המותרים במגרש. מגרשי ומתקני חנייה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>שטחי השירות עבור כל סוג בנפרד ועבור כל אחד מהשטחים העיקריים, כולל הפרדה בין תת קרקע לעל קרקע, יפורטו, יוצגו ויאושרו ע"י הוועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי בק.מ. 500:1 כמפורט בסעיף 22 בתקנון תכנית גז/במ/195/1. הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל תכנית בינוי תוכן בק.מ. 500:1 והיא תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> חלוקה למגרשים. העמדת מבנים. פירוט גובה מבנים ומספר המבנים במגרש. פירוט קווי בניין ומרווחים בין הבניינים. פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים. פירוט חומרי גמר הפיתוח. דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה. חתכים בכל הקשור למספר הקומות. פתרונות חניה, וגישה לכלי רכב למגרש. פתרונות לשטחים מגוננים. פירוט חומרי גמר בחזיתות. פירוט וחלוקת שטחי השירות. |
| ג | <p>הוראות בינוי</p> <p>גודל מגרש מנימלי יהיה לפחות 100 מ"ר</p> |
| ד | <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> עבודות עפר- כל עבודות העפר באתר ייעשו לפי היתרי בניה כמקובל. כל עבודה בשטח תותנה בסילוק מיידי של עודפי עבודות עפר. פיתוח השטח- כל הבניה בפיתוח השטח, לפי תכנית בינוי ופיתוח כוללנית למתחם בשלמותו. ציפוי מבנים- חומרי הציפוי יהיו אבן ו/או אבן נסורה מלבד הפתחים. בסמכות הוועדה המקומית להתיר ציפוי חיצוני של המבנים מחומרים קשיחים נוספים. |
| ה | <p>הוראות בינוי</p> <p>יותר ניווד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת השטחים מתחת למפלס הכניסה</p> |

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| | הקובעת. |
| ו | <p>הוראות פיתוח</p> <p>פינוי האשפה יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבניינים בשטח התכנית, בהתאמה להוראות הפיתוח.</p> |
| ז | <p>הוראות פיתוח</p> <p>גדר סביב מגרש- בתי כנסת הצמודים לשטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית הכנסת ישתלב בפיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל.</p> |
| ח | <p>הריסות ופינויים</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה מבנים אשר נבנו בהיתר בניה (ומשמשים לייעודם 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.</p> |
| ט | <p>קווי בנין</p> <p>קו בנין 0 הגובל עם מגרש שכן ניתן לבניה רק בתנאי שאין חלונות או פתחים. בכל מקרה של פתיחת פתחים ו/או חלונות יש להתרחק 1 מ' לפחות ממגרש שכן. הוראה זו לא תחול על מגרש מס' 7.</p> |
| י | <p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת הנאה המסומנת בתשריט מתייחסת לקומת הקרקע בלבד והיא מיועדת לצרכי מעבר חופשי עבור הולכי הרגל. גובה המעבר ייקבע בתכנית להיתר ומותנה באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה, יותרו כולם או חלקם של השימושים הבאים:</p> <p>א. הקמת שבילים לטובת מעבר להולכי רגל</p> <p>ב. מעבר לכלי רכב</p> <p>ג. חניית</p> <p>ד. גינון ונטיעת עצים</p> <p>ה. הצבת עמודי תאורה</p> <p>ו. מעבר תשתיות ציבוריות</p> |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>להלן השימושים המותרים, כולם או מקצתם:</p> <p>1. נופש ונוי.</p> <p>2. גישה למבני ציבור.</p> <p>3. גנים לרבים, חורשות ושדרות.</p> <p>4. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחובות ומבנים המשרתים מטרות אלה.</p> <p>5. שבילים להולכי רגל.</p> <p>6. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע.</p> <p>7. חנייה לצורך השימושים המותרים בתחום התוכנית.</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| | 8. בתי שימוש ציבוריים. 9. מתקנים הנדסיים. 10. מעבר לכלי רכב. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | זכות מעבר לרכב תותר גישה למבני הציבור לרבות מעבר לכלי רכב, התוויית מדרכות להולכי רגל, נטיעת עצים והצבת עמודי תאורה |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | דרכים כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 פרק אי' סעיף 1 |



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 | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 850 | 1299.19 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 900 | 1161.61 | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 1175 | 1221.29 | 3 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 2395 | 3536.85 | 4 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 750 | 1001.72 | 5 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 2850 | 3527.88 | 6 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 100 | (1) | (2) | (1) | 120 | 106.39 | 7 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 380 | 799.87 | 8 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 380 | 504.98 | 9 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 2500 | 4955.74 | 10 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 2105 | 1970.3 | 11 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |

| 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 | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 1385 | 3863.55 | 12 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 1575 | 2505.55 | 13 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 1665 | 2118.16 | 14 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 850 | 1449.46 | 15 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 1400 | 2003.08 | 16 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 380 | 420.42 | 17 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 3730 | 3212.07 | 18 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 1000 | 1592.12 | 19 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 2100 | 2770.94 | 20 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 385 | 362.76 | 21 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 385 | 281.57 | 22 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | 75 | (1) | (2) | (1) | 380 | 249.89 | 23 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | | | | | 29640 | 40915.39 | | <סך הכל> | 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:

קווי הבניין יהיו כמסומנים בתשריט, קווי הבניין בין המגרשים מסומנים בתשריט קו 0 בתנאי שאין פתחים וחלונות לאורך הקיר, במידה ויש פתחים או חלונות בקיר יש להתרחק לפחות 1 מ' מגבול המגרש. הוראה זו לא תחול על מגרש מס' 7.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמופרט בסעיף 4.1.2 א' בהוראות תכנית זו.
- (2) יותר ניוד זכויות עיקריות מעל הקרקע למתחת לקרקע.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 חניה</p> <p>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 בנוסף לחניית נכים.</p> <p>יובהר כי ככל שמבנה בית הכנסת ישלב שימושים נוספים, התקן החנייה עבור השימושים האחרים יהיה בהתאם לתקן החנייה.</p> <p>תותר הצגת פתרונות חנייה מחוץ למגרש אך בתחום התכנית ובכפוף לאישור מהנדס העיר. החנייה תתאפשר מעל הקרקע או מתחת לקרקע בהתאם לתוכנית בינוי שתוגש בעת בקשה להיתר בנייה.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>איכות אוויר- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>שימושים מותרים- בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>הוראות כלליות- כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>1. ניקוז ותיעול- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. שפכים-</p> <p>הצגת תכניות ביוב. שתכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.</p> <p>טופס 4 ינתן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומתקן הטיפול בשפכים על-פי התכנית המאושרת.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 אקוסטיקה</p> <p>רעש- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 פסולת בניין</p> <p>1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטחו סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>2. איכלוס לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של נתב"ג. מעל שטח התכנית יטוסו מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, במשך כל שעות היממה.</p> <p>2. על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה בהתאם לתכנית תמ"א 4/1 ותמ"א 4/2.</p> | <p>6.6</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.6 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| | <p>3. לא יינתן היתר בניה להקמת מתקן או מבנה בגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.</p> <p>4. הפעלת מנופים/עגרונים בתחום התכנית לגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע, מחייבת אישור מנהל התעופה האזרחית.</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.7 | רישום שטחים ציבוריים |
| | <p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188/ב בחוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965 ירשמו עפ"י הסעיף 26/א לחוק</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.8 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>1. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, הינו הגשת תכנית בינוי לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה לאישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי הנ"ל כאמור לא תסטה מעקרונות תכנית זו.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה לכל מגרש ומגרש בתחום התכנית, הינו הגשת תכנית פיתוח נוף באישור הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח והנוף הנ"ל כאמור לא תסטה מעקרונות תכנית הבינוי והעישוב המנחה שבתכנית גז/במ/1/195 ותהיה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה במגרש 17 תיאום עם חברת החשמל הגבלות הבינוי מול החדר טראפו במגרש 4.</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.9 | הסדרת שטח/ מקרקעין |
| | <p>ניתן יהיה לאחד מגרשים או חלקות שכנות ולהעביר ביניהם את הזכויות.</p> |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------------|-----------------------------|
| 1 | מתן היתר בנייה | אישור תצ"ר ע"י ועדה מקומית. |

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| |
|--|
| |
|--|



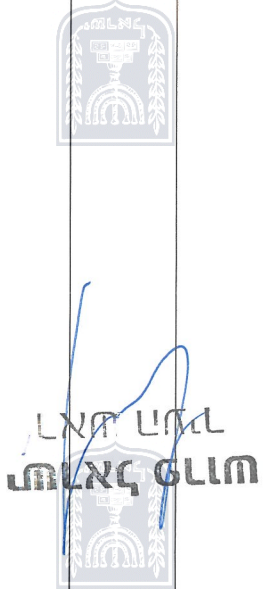


תאריך
10.02.2022

חומר מסמך
4910004

שם הזכאות לזכויות
מיניסטרי אדריכלות

שם הזכאות לזכויות
קריית חינוך רובע H



| שם | | 100.00% | 43,984.61 | כ"מ | כ"מ | | | 43,984 | 43,984 | כ"מ: |
|---------|----------|---------|-------------|----------|-----|------|-------------|-----------|-----------|------|
| שירותים | שירותים | 6.64% | 2,919.5413 | כ"מ | כ"מ | 100% | קריית חינוך | 27,305.00 | 27,305.00 | 5457 |
| | | 0.78% | 341.1225 | 103 | 103 | | | | | |
| | | 0.78% | 343.0166 | 102 | 102 | | | | | |
| | | 0.35% | 156.1082 | 101 | 101 | | | | | |
| | | 4.73% | 2079.294 | 100 | 100 | | | | | |
| | | 93.36% | 41,065.0687 | כ"מ | כ"מ | | | | | |
| | | 0.57% | 249.8943 | 23 | 23 | | | | | |
| | | 0.64% | 281.5722 | 22 | 22 | | | | | |
| | | 0.82% | 362.7551 | 21 | 21 | | | | | |
| | | 6.30% | 2770.937 | 20 | 20 | | | | | |
| | | 3.62% | 1592.122 | 19 | 19 | | | | | |
| | | 7.30% | 3212.072 | 18 | 18 | | | | | |
| | | 0.96% | 420.4215 | 17 | 17 | | | | | |
| | | 4.55% | 2003.079 | 16 | 16 | | | | | |
| | | 3.30% | 1449.465 | 15 | 15 | | | | | |
| | | 4.82% | 2118.156 | 14 | 14 | | | | | |
| | | 5.70% | 2505.547 | 13 | 13 | | | | | |
| | | 8.78% | 3863.549 | 12 | 12 | | | | | |
| | | 4.48% | 1970.295 | 11 | 11 | | | | | |
| | | 11.27% | 4955.737 | 10 | 10 | | | | | |
| 1.15% | 504.9835 | 9 | 9 | | | | | | | |
| 1.82% | 799.8715 | 8 | 8 | | | | | | | |
| 0.24% | 106.3896 | 7 | 7 | | | | | | | |
| 8.02% | 3527.881 | 6 | 6 | | | | | | | |
| 2.27% | 1001.724 | 5 | 5 | | | | | | | |
| 8.04% | 3536.848 | 4 | 4 | | | | | | | |
| 2.78% | 1221.289 | 3 | 3 | | | | | | | |
| 2.64% | 1161.614 | 2 | 2 | | | | | | | |
| 2.95% | 1299.191 | 1 | 1 | | | | | | | |
| 0.34% | 149.675 | 201 | 201 | דרי מוצע | | | | | | |
| השקעה | השקעה | 0.34% | 149.675 | כ"מ | כ"מ | | | 13,760.00 | 13,760.00 | 65 |
| השקעה | השקעה | 0.34% | 149.675 | כ"מ | כ"מ | | | 27,305.00 | 27,305.00 | 66 |
| השקעה | השקעה | 0.34% | 149.675 | כ"מ | כ"מ | | | 41,065 | 41,065 | ה"מ |
| השקעה | השקעה | 0.34% | 149.675 | כ"מ | כ"מ | | | 43,984 | 43,984 | ה"מ: |

מקומות: מקומות H קריית חינוך רובע H שם הזכאות לזכויות: אל/מק/195/30/1 חומר מסמך: 422-0942649 : חומר מסמך: 422-0942649

שם הזכאות לזכויות: מיניסטרי אדריכלות

אל/מק/30/1/195-0942649-422**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר –**

| קו בנין (מטר) | | | | קומות לקרקע | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | מידות מגרש מינימלי (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|-------|-------------|------------|-------------|------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|--------------------------|-----------------|---------|------------|----------|
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | שרות | עיקרי | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | 2004 * | דרך | דרך מוצע |
| 5 | 5 | 5 | 5 | | 3 | ל.ר. | | בהתאם לנספח בינוי | 9,632.09 | 3,000 | 13,760.13 | 3028 | קרית חינוך | שב"צ |
| 5 | 5 | 5 | 5 | | 3 | | | | 19,114.57 | 3,000 | 27,306.53 | 3029 | קרית חינוך | שב"צ |
| | | | | | | | | | | | 2,919.01 | 2027 | | שצ"פ |
| | | | | | | | | | 28,746.66 | 3,000 | 43,985.67 | סה"כ: | | |

* מגרש מתוך תוכנית אל/30/1/195/10/6.

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