

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0952986

אל/מק/34/195 שינוי קווי בניין במגרש ציבורי P6

מרכז

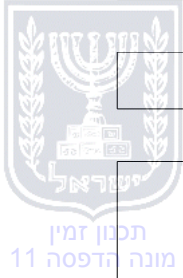
מחוז

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 מבקשת לשנות את קווי הבניין במגרש מכיון שמדובר במגרש ציבורי לא גדול (פחות מדונם) והקווי בניין המאושרים - 5 לכל צד - מקשים על מימוש הזכויות במגרש באופן מיטבי כמ"כ מבוקש הגדלת התכנית, תוספת קומות, והגדלת הזכויות במגרש ב 20%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

אל/מק/34/3/195 שינוי קווי בניין במגרש ציבורי P6

מספר התכנית 422-0952986

1.2 שטח התכנית 0.903 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), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 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

196546

קואורדינאטה Y

662411

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרי"ף 31 אלעד

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 A אלעד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5761	מוסדר	חלק	31	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גז/ במ/ 195 / 3	P6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אל/ 195 / 25. הוראות תכנית אל/ 195 / 25 תחולנה על תכנית זו.	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				ישעיה שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישעיה שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	13/05/2021	ישעיה שטרן	15: 35 24/05/2021		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/06/2021	ישעיה שטרן	10: 05 24/06/2021	תשריט מצב מאושר	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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'	ועדה מקומית	ועדה מקומית, אינה קיסילנקו		עיריית אלעד	אלעד	רבנו ניסים גאון	1	03-9078131	03-9078127	ineak@elad.muni.il

1.8.2 יזם**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	ישעיה שטרן		וועדה מקומית אלעד	אלעד	אלעד		03-9078725		yshayas@elad.muni.il
מודד מוסמך	מודד	שלום שלמה	613	ש. שלום מדידות בע"מ	תל אביב-יפו	(1)				s.shlomo.moded@gmail.com

(1) כתובת: תל אביב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בניין במגרש ציבורי P6

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קדמי ל-2 מ' במקום 5 מ' במצב המאושר לפי סעיף 4א62(א).

שינוי קו בניין צידי לכיוון ל-0 במקום 5 מ' במצב המאושר לפי סעיף 4א62(א).

שינוי קווי בניין מתחת לקומת הכניסה ל-0 במקום 5 במצב המאושר לפי סעיף 4א62(א).

תוספת קומות מעל קומת הכניסה ל-4 קומות במקום 3 במצב המאושר לפי סעיף 4א62(א).

הגדלת התכסית המותר לבנייה במגרש ל-75% במקום 40% לפי סעיף 9א62(א).

תוספת זכויות 20% מגודל המגרש לפי סעיף 16א62(א).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6	903	1535	271	452	903	80	4	1	0	0	5	2

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. קווי הבניין בקומה מתחת לקומת הכניסה יהיו קו 0 לכל הצדדים.

ב. גגונים ומצללות, וכן מדרגות חירום לא מקורים יכולים לחרוג מקו הבניין עד לגבול המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

ציפוי המבנים יהיה 100% ציפוי אבן (מלבד פתחים וחלונות) או מחומרים קשיחים אחרים שישתלבו בעיצוב המבנה באישור מהנדס העיר.

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

6.4 תנאים בהליך הרישוי

הגשת פרוגרמה כללית לכל מגרש, המציגה ניצול מלאו 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.

6.5 תשתיות

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות :- חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז.

6.6 שימושים חורגים

שמוש חורג עבור שמושים סחירים במבנים המיועדים למבני ציבור, יהווה סטיה ניכרת מתכנית מאושרת אל/25/195, זאת בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

אל/מק/34/3/195-422-0952986

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה -מבנה- מעל הכניסה הקובעת	קומות מתחת לקרקע	קו בנין (מטר)			
				מעל פני הקרקע		מתחת לפני הקרקע					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
שב"צ	מבנים ומוסדות ציבור	P6	903	1354.5	270.9	451.5	903	40%	ק+3	מרתף	5	5	5	5
				150%	30%	50%	100%							

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	קומות מתחת לקרקע	קו בנין (מטר)			
				מעל פני הקרקע		מתחת לפני הקרקע					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
שב"צ	מבנים ומוסדות ציבור	P6	905.48	1535	271	452	903	80%	ק+4	1	0	0	5*	2*

* קווי הבניין בתת הקרקע יהיו קו 0 לכל הצדדים.

נערך ע"י
ישעיה שטרן
עיריית אלעד