

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0730325

תב"ע אל/מק/195/6-30 - שינוי הוראות בנייה ברח' יהודה הנשיא 82-80 אלעד-

מרכז

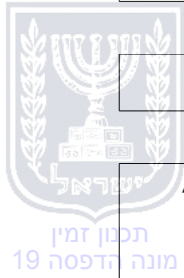
מחוז

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

- 1- הוספת זכויות בנייה במגרש המיועד למגורים ג' ברשות עירונית -20% משטח המגרש - ע"מ לאפשר הרחבת דירות קיימות ולהסדיר חריגות בנייה
- 2- הרחבת דירות עד 140 מ"ר
- 3- שינוי קו בניין צדי שמאלי מ- 4.00 מ' ל- 3.00 מ'
- 4- אפשרות בניית מרתף מתחת לתוספת מוצעת בקומת קרקע בלבד
- 5- תוספת 4 יח"ד -במפלס הקרקע או במפלס הגג - מעבר לאושר בהיתר בנייה 20000100 ו 20000120



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תב"ע אל/מק/30/6/195 - שינוי הוראות בנייה ברח' יהודה הנשיא 80-82 אלעד-

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 422-0730325

1.2 שטח התכנית 1.909 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62, (12) א 62, (15) א 62, (16) א 62, (4) א 62, (א) 62, (8) א 62, (9) א

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 196282

קואורדינאטה Y 662196

1.5.2 תיאור מקום

רח' יהודה הנשיא 80 ו 82 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5758	מוסדר	חלק	95	

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/195/6	48

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/מק/ 10 /195	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אל/מק/ 10 /195. הוראות תכנית אל/מק/ 10 /195 תחולנה על תכנית זו.	5169	1900	24/03/2003
גז/ 6 /195	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/6/195 ממשיכים לחול	4509	2878	06/04/1997
אל/ 15 /195	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אל/ 195 /15. הוראות תכנית אל/ 15 /195 תחולנה על תכנית זו.	5228	13	01/10/2003



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				מרים מעיין שריקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מרים מעיין שריקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			01/05/2019	מרים מעיין שריקי	12: 41 18/01/2021		כן
בינוי	מנחה	1: 100		21/07/2019	מרים מעיין שריקי	12: 42 18/01/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/05/2019	מרים מעיין שריקי	10: 02 22/12/2020		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

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
	פרטי	אופיר ברדה			אלעד	רבי יהודה הנשיא	82	054-8527176		office@dnt.co.il
	פרטי	שרה ברדה			אלעד	רבי יהודה הנשיא	82	054-8527176		office@dnt.co.il
	פרטי	משה דוד זלברמן			אלעד	רבי יהודה הנשיא	80			
	פרטי	חנה בלומה טאבו			אלעד	רבי יהודה הנשיא	82	03-9097608		
	פרטי	אלחנן לבנון			אלעד	רבי יהודה הנשיא	82			
	פרטי	ברכה לבנון			אלעד	רבי יהודה הנשיא	82			
	פרטי	אתי עובד			אלעד	רבי יהודה הנשיא	82			
	פרטי	ששון חי עובד			אלעד	רבי יהודה הנשיא	82			
	פרטי	דבורה קזן			אלעד	רבי יהודה הנשיא	82			
	פרטי	דוד קזן			אלעד	רבי יהודה הנשיא	82			
	פרטי	מנחם מאיר ראקוב			אלעד	רבי יהודה הנשיא	80			
	פרטי	שרה ראקוב			אלעד	רבי יהודה הנשיא	80			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם מאיר ראקוב			אלעד	רבי יהודה הנשיא	80			
פרטי	שרה ראקוב			אלעד	רבי יהודה הנשיא	80			

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	מרים מעיין שריקי		מרים מעיין שריקי	אלעד	רשב"י		03-9097190		Miri0401@bezeqint.net
	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	אבו בכר	5	03-9323438	03-9323439	aysar26bader@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

התכנית באה להוסיף שטח עיקרי לבנייה ע"מ לאפשר הרחבת דירות קיימת ולהסדיר חריגות בנייה -

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התכנית באה להוסיף שטח עיקרי לבנייה :

1- 20% משטח המגרש (372.40 מ"ר)

2- הרחבת דירות עד 140 מ"ר -ללא אפשרות ניווד זכויות מדירה לדירה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

- תוספת 4 יח"ד בחלקה (מ 12 יח"ד לפי תב"ע גז/6/195 ל+ 4 שאושרו בהקלה לפי היתרים 20000100 ה-20000120) למימוש במלפס דירות גן וגג בלבד

- ניצול זכויות בנייה במפלס שמתחת לתוספת מוצעת במפלס הקרקע בלבד

- יינתן זכות להמרת שטח עיקרי לשירות בחישוב ממ"ד ע"פ שינוי הוראות הג"א ללא צורך הקלה

- התכנית באה לשנות קו בניין צדדי (לכיוון מגרש 47 רח' יהודה הנשיא 76-78) מ-4.00 מ' ל-3.00 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
מגורים ב'	48		מגורים ב'	48	

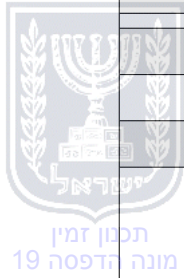
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,909.5	100
סה"כ	1,909.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,909.46	100
סה"כ	1,909.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
התכליות המותרות הן למגורים בלבד	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הוראות בנייה לפי תכניות מאושרות	
אדריכלות	ב
מספר יח"ד, מספר קומות, שטחי בנייה מירביים המותרים וקווי בנייה יהיו כמפורט בסעיף 5 בטבלת זכויות והוראות בנייה מצב מוצע	
תנועה	ג
חנייה- לכל יח"ד תאושר חנייה אחת בתחומי המגרש. חנייה תהיה על פי תקן בעת מתנה היתר בנייה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה						
מגורים ב'	מגורים ב'	48	1909 (1)	2156.92 (2)	380 (3)	80 (4)	2536.84	4	1 (6)	4 (7)	3 (8)	5	5

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) בתב"ע גז/6/195 מגי 48 שטח : 1862 מ"ר.
- (2) כולל זכויות מאושרת לפי גז/6/195 : 1032 מ"ר כולל זכויות מאושרת לפי אל/15/195 : 500 מ"ר כולל זכויות מוצעות הרחבת דירות 140 מ"ר : 252.52 לפי תכנית בנוי ותוספת זכויות בנייה 20% משטח החלקה : 372.40.
- (3) כולל זכויות מאושרת לפי גז/6/195 : 240 מ"ר כולל זכויות מאושרת לפי אל/15/195 : 140 מ"ר .
- (4) לתתי חלקות 77, 78 ו 85 בלבד.
- (5) - מצב מאושר לפי תב"ע גז/במ/6 : 12 יח"ד - קיים בשטח בחלקה לפי היתרי בנייה 20000100 ו 20000120 : 16 יח"ד - מוצע בתכנית : 4 יח"ד

- (6) תותר הקמת מרתף מתחת לתוספת בנייה.
- (7) לכיוון מגרש 50 רח' יהודה הנשיא 84-86.
- (8) לכיוון מגרש 47 רח' יהודה הנשיא 76-78.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- תנאים למתן היתר בנייה
- 1- הבקשה תוגש לוועדה מקומית אלעד כחוק ע"י הדייר
 - 2- יינתן זכות להמרת שטח עיקרי לשירות בחישוב ממ"ד מחדש ע"פ שינוי הוראות הג"א ללא צורך הקלה

6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- לדירות שבהם קיים חריגת בנייה - שלא ניתן להכשיר כוח התכנית הנוכחית - תידרש הריסת חריגה טרם דיון הוועדה

6.3 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- תידרש מרפסת סוכם לכל יח"ד מוצעת לפי תכנית זו

6.4 סטיה ניכרת

- כל תוספת יחידת דיור / שינוי קו בניין / תוספת קומה / תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות תכנון ובנייה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002)

6.5 תנועה

- חנייה: תידרש מיקום חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש לפי תקן חנייה בעת מתן היתר בנייה

6.6 מקלטים

- יח"ד מוצעות תכלול מרחב מוגן דירתי לפי דרישות הג"א בעת קבלת היתר בנייה

6.7 מרתפים

- תדרש בעת קבלת היתר בניית מרתפים אישור מיועץ קרקע לחפירות ובניית המרתף

6.8 היטל השבחה

- הוועדה מקומית תטיל ותגבה הטיל השבחה לפי תוספת שלישית לחוק תכנון ובנייה

6.9 הריסות ופינויים

- לא תאושר הרחבת דירות בבנייה קלה במפלס הקרקע

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 422-0730325 מספר תכנית מקומי: אל/מק/30/6/195 שם התוכנית: תוספת זכויות בנייה ברח' יהודה הנשיא 80-82 אלעד
עורך התוכנית: מרים שריקי תאריך: 01/05/2019 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) עיקרי מעל כניסה קובעת לפי תב"ע 6/195/ז	שטחי בניה (מ"ר) עיקרי מעל כניסה קובעת לפי תב"ע 15/195/אל	שטחי בניה (מ"ר) שרות מעל כניסה קובעת לפי תב"ע 6/195/ז	שטחי בניה (מ"ר) שרות מעל כניסה קובעת לפי תב"ע 15/195/אל	סה"כ שטח בנייה	יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר קומות	קו בניין קידמי	קו בניין צדדי ימיני	קו בניין צדדי שמאלי	קו בניין אחורי
מגורים ב'	48	1862	1032	500	240	140	1912	12 (1)	45%	4	5	4	4	5

(1) קיים 16 יח"ד שאושרו בהיתרים 20000100 ו 20000120

