

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0276857

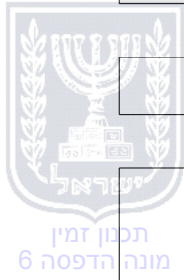
הקמת בית כנסת - אלעד

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי אלעד

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1.המגרש ממוקם ברח' אבן גבירול 24

2. במגרש קיים מבנה המיועד להריסה.

התכנית הינה תוכנית בסמכות מקומית והיא מוגשת לצורך תוספת שטח (20%), שינוי קווי בניין מכל צד, הגדלת תכסית ותוספת קומה לצורך יצירת אפשרויות תכנון מיטביות ובכך ניתן יהיה לנצל את ההקצאה כפי שאושרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הקמת בית כנסת -אלעד

422-0276857

מספר התכנית

0.870 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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

196325

קואורדינאטה Y

662300

1.5.2 תיאור מקום

רח' אבן גבירול 24 , אלעד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת מאיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5760	מוסדר	חלק	17	37

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/מק/ 195 / 3 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/מק/ 195 / 3 / 4 ממשיכות לחול.	6636	7182	29/07/2013
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	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			משה זיידמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/11/2015	משה זיידמן		26/11/2015	גליון: 1	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	יאיר פרוש		הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד	אלעד	רבי יהודה הנשיא	61	052-7632709		shmuelg@elad.muni.il
	פרטי	יוסף קרני		הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד	אלעד	אבן גבירול	8	052-7652585		shmuelg@elad.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר פרוש		הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד	אלעד	רבי יהודה הנשיא	61	052-7632709		shmuelg@elad.muni.il
פרטי	יוסף קרני		הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד	אלעד	אבן גבירול	8	052-7652585		shmuelg@elad.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית אלעד		אלעד	אלעד	(1)		03-9078168	03-9078127	

(1) כתובת: ניסים גאון 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzaidman.co.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	(1)		03-9523332		office@dnts.co.il

(1) כתובת: החומה 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

תוספת שטח, שינוי קווי בניין תכסית ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח בהיקף 20%.

2. קביעת קווי בניין חדשים לבנייה, 3 מ' במקום 5.

3. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.

4. תוספת קומה.

5. שינוי תכסית במקום 45%-ל-72%.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.87



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,305	+174	1,479		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	17

**3.2 טבלת שטחים****מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	869.88	100
סה"כ	869.88	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
מבנה ציבור, בית כנסת וחדרי התקהלות לקהילה.	
4.1.2 הוראות	
א אדריכלות	א ניתן לפתוח חלון בקו בניין 0 בתאום עם המגרש הצמוד.
ב גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ב חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ג פסולת בניין	ג יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ד קווי בנין	ד קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית, בכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.
ה תנאים למתן היתרי בניה	ה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
3 (1)	3 (1)	0 (2)	3 (1)	1	4	19	72	350	3219	870	435	435	1479	870	מבנים ומוסדות ציבור לדת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חזית.

(2) אחורי.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יאיר פרוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680		חתימה:
מגיש התכנית	שם: יוסף קרני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680		חתימה:
יזם	שם: יאיר פרוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680		חתימה:
יזם	שם: יוסף קרני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הקהילה המרכזית לתורה תפילה וחסד 580470680		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית אלעד	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלעד		חתימה:
עורך התכנית	שם: משה זיידמן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.זיידמן אדריכלים		חתימה:

