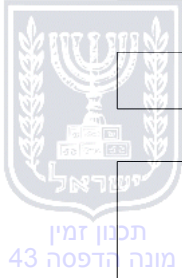


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0567545

שינויים להקמת בניין ציבורי ברח' רבי עקיבא 97 (בית כנסת הליגמן)



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2022

להפקיד את התכנית

09/02/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינויים בקווי בנין ותוספות זכיות להקמת מבנה ציבורי - בית הכנסת ע"ש הליגמן בני ברק תוך שימור חזית המבנה הישן וההסטורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
שינויים להקמת בניין ציבורי ברח' רבי עקיבא 97 (בית כנסת הליגמן)

מספר התכנית 501-0567545

1.2 שטח התכנית 0.486 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	בני ברק
קואורדינאטה X	185005
קואורדינאטה Y	664327

1.5.2 תיאור מקום

בית כנסת הליגמן מתנוסס לתפארה בלב ליבה של העיר בני ברק. במיקום הגבוה של רח' רבי עקיבא בצומת הרחובות: הרב קוטלר (מצפון) ר' עקיבא (דרום) הרב קוטלר (מערב)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	רבי עקיבא	97	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	362	

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
501-0416891	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	7416	1405		05/01/2017
בב/ 105/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
בב/ 105/ מצ/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105/ מצ/ 1. הוראות תכנית בב/ 105/ מצ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5811	3211		22/05/2008
בב/ מק/ 105/ מ/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ מ/ 2 ממשיכות לחול.	5402	2861		31/05/2005
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018
בב/ 180	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 180 ממשיכות לחול.	1962			22/11/1973

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 41 18/12/2022	מרים ראם	18/12/2022	1	1: 1	מנחה	בינוי
לא		14: 37 07/11/2022	מרים ראם	26/12/2018	1	1: 250	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
הרב	פרטי	אברהם ישעיהו קרליץ		עמותת בית כנסת מרדכי הליגמן בני ברק ע"ר	בני ברק	רבי עקיבא	97	052-7122403		tatyesod@gmail.com
הרב	פרטי	יחיאל צבי שפירא		עמותת בית כנסת מרדכי הליגמן בני ברק ע"ר	בני ברק	רבי עקיבא	97	054-8422927		tatyesod@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם ישעיהו קרליץ		עמותת בית כנסת מרדכי הליגמן בני ברק ע"ר	בני ברק	רבי עקיבא	97	052-7122403		tatyesod@gmail.com
פרטי	יחיאל צבי שפירא		עמותת בית כנסת מרדכי הליגמן בני ברק ע"ר	בני ברק	רבי עקיבא	97	054-8422927		tatyesod@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182	יתרון י.ת.ר. בע"מ	ירושלים	הרב פניז'ל	8	02-9418537		mrom3640@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

שינויים ותוספות להקמת בית כנסת חדש (ע"ג בית כנסת קיים) תוך שימור חזית המבנה הישן ושילובו במבנה החדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי הבניין.
2. שינוי תכסית ל 85% משטח המגרש.
3. תוספת זכויות בניה (קומות ושטחים).
4. שינוי יעוד מדרך מאושרת, למבנים ומוסדות ציבור ומבנה לשימור.
5. קביעת הוראות לשימור.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	דרך מאושרת	2
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

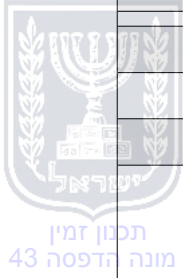
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	322.74	65.25
דרך מאושרת	171.89	34.75
סה"כ	494.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	153.8	31.09
מבנים ומוסדות ציבור	340.83	68.91
סה"כ	494.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	דת, חינוך וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	שימור חזית המבנה המסומנת לשימור תשמר ותחובר למבנה החדש ע"פ הנחיות תיק התיעוד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה. 2. נטיעות עצים ושבילי אופנים. 3. מתקנים וקווי תשתיות מוטמנים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מ"ר	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
120	0	(4)	2.7 (3)	2 (2)	8	30	85	2040 (1)	200	400	680	1360	340	1	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

הוראות טבלה 5:

קוי בניה לקומות שמתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין כמסומן בנספח הבינוי. תותר בליטה ברוחב 1 מטר לצורך בנית ארון קודש בלבד וכמסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל לכניסה הקובעת לבניין..
- (2) קומת שיפוע/מרתף עליון וקומת מרתף תחתון..
- (3) למעט במקום המסומן בתשריט בו קו הבנין יהיה 1.70.
- (4) סך רוחב המרווח בין קו הבנין לגבול המדרכה לא יפחת מ- 2.5 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק
6.2	שימור
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שימור הבנין הקיים יהיה מחייב בחזית הפונה לרחוב רבי עקיבא. 2. בשלב היתר הבניה ניתן יהיה לסמן חלקים נוספים לשימור. 3. יאושר תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תוצגנה חלופות לשילוב בין החזיות לשימור למבנה החדש בפני ועדת השימור, על בסיס דו"ח של קונסטרוקטור. 5. עבודות השימור תעשינה בהתאם להנחיות תיק התיעוד.
6.3	סטיה ניכרת
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בליטות מעבר לקו הבנין הצידי המסומן בתשריט ולמעט בליטה לצורך בנית ארון קודש בהיכל התפילה וכמסומן בנספח הבינוי. 2. תוספת קומות. 3. תוספת שטח עיקרי. 4. הריסת חזית המבנה המיועדת לשימור.
6.4	פיתוח סביבתי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח מדרכות ושטח חצר המבנה יהיו בהתאם למדניות הוועדה המחוזית לנטיעות במרחב הציבורי. 2. תשמר 15% תכסית פנויה לטובת חילחול מי נגר, מעל ובתת הקרקע.
6.5	רישום שטחים ציבוריים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק. 2. השטח המסומן בתשריט כשטח בעל זיקת הנאה למעבר רגלי ירשם כדין ברשם המקרקעין.
6.6	תנאים בהליך הרישוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להגשת היתר בניה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תנאי להיתר הצגת חלופות לשילוב בין החזיות לשימור למבנה החדש בפני ועדת השימור, על בסיס דו"ח של קונסטרוקטור. 3. תנאי בהיתר עבודות השימור תעשינה בהתאם להנחיות תיק התיעוד. 4. תאום עם חברת החשמל ועם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לגבי עמוד החשמל שבקרבת המבנה. 5. אישורי נגישות כדין.
6.7	זיקת הנאה
	סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
	השטח שבין קו הבניין לגבול המגרש ברח' קוטלר שנקבע בתשריט כבעל זיקת הנאה למעבר רגלי, יפותח כהמשך למדרכה וכחלק בלתי נפרד ממנה ויהיה פתוח למעבר הציבור ללא גדרות ומכשולים, רוחב המעבר האמור לא יפחת מ-2.5 מ'.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43