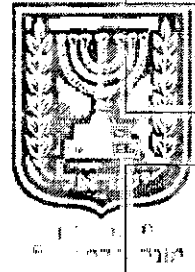




חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

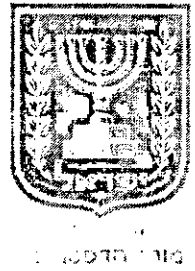


תכנית מס' 501-0262014

מבנה חינוך ברחוב בני יעקב 1-5

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי בני ברק  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

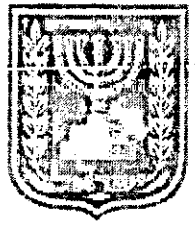


הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לעת המהירה  
לתכנית מס' 501-0262014  
בשינוי מס' 20160087 ביום 11.7.16  
מהנדס העיר יו"ר הועדה המחוזית

אדר' רות מוזס  
ס' מהנדס העיר  
לתכנון וכינון בניה  
אגף ההנדסה ב"ב

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית מס' 501-0262014  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 23.7.17 להפקיד את התכנית  
7-2.19  
יו"ר הועדה המחוזית תאריך

21.1.19



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית בסמכות הועדה המחוזית לשינוי יעוד מתעשייה לצבורי בבעלות פרטית, לצורך הקמת מבנה ציבור הכולל ישיבה ופנימיה לכ-360 תלמידים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



מבנה חינוך ברחוב בן יעקב 1-5

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

501-0262014

מספר התכנית

2.110 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



מועצה הוראה



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

184891 קואורדינאטה X

665078 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון: חלקות 416 ו-370.

מדרום: רחוב בן יעקב.

ממזרח: רחוב מחזיקי הדת.

ממערב: רחוב עזרא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	הרב בן יעקב	בני ברק
	1	הרב בן יעקב	בני ברק
	5	הרב בן יעקב	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	978-979	

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
1	בב/מק/3031

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
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/105/מצ/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/מצ/1 ממשיכות לחול.	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
בב/מק/3031	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/3031 ממשיכות לחול.	5709	4103	28/08/2007

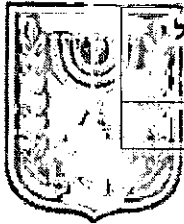
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		05/08/2018	לאון אושקי	05/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		27/01/2016	לאון אושקי	28/11/2016		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			אמרי נועם	בני ברק	עזרא	72	03-5743177	03-6164442	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמרי נועם	בני ברק	עזרא	72	03-5743177	03-6164442	

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
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568	03-5781275	office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	3	03-9044507		ydronov1@yahoo.com

**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 יעוד מאזור תעשייה לאזור מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות והוראות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור למבנים ומוסדות ציבור, לצורך הקמת מבנה ציבורי הכולל ישיבה ופנימייה.
2. קביעת זכויות בניה.
3. שינוי בקווי בניין כפי שמסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי.
4. קביעות הוראות בינוי ותנאים להיתר.



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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,110	100
סה"כ	2,110	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,101.93	100



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
100	2,101.93	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מעל הקרקע: בית-מדרש, ספרייה, אולמי-הרצאות, כיתות לימוד, משרדי הנהלה, פנימיה, חניה ותשתיות. ב. מתחת לקרקע: חדר אוכל, מטבח, מקווה, מחסנים, חניה, חדרים טכניים ותשתיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	התכנית מציעה מרפסת משחקים מקורה בקומה ה' בשטח של כ- 300 מ"ר וגג פעיל בקומה ז' בשטח של כ- 520 מ"ר לשימוש התלמידים. לא ניתן לנייד שטחים אלה לשימוש אחר.



ת.ת. 100 זמ"ן  
1.1.15



ת.ת. 100 זמ"ן  
מונה הי פס"ר 15



מונה הי פס"ר

**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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								ש"ח שטחי בניה	עיקרי	שדות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	31.05	66	596	12581	1900	1450	1846	7385	2110	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 8													

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) קרקע + 6 קומות מלאות ו-1 קומה חלקית מעל 2 קומות מרתף.

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התש"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על יד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יתריכו שינוי התכנית הבנייה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חסירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבנייה, לרכב- מקסימלי ולדו גלגלי- מינימלי.</p> <p>2. החניות יהיו בתחום המגרש.</p> <p>3. סידורי החניות והסדרי התנועה יתנו מענה לנגישות ולהסעות התלמידים.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 : ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.</p>	
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>	
<b>6.5</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>1. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מ'. תרשם זיקת הנאה למעבר ציבורי להולכי רגל בתחום קו הבניין שונצטרף למדרכה, כמטומן בונשו יט.</p> <p>2. החצר והמדרכות תהיינה נטועות בעצי צל.</p>	
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלית ונופית לרבות תאורה, חניה- לרבות לעניין סידור החניות והכניסה והיציאה למרתף החניה, ריצוף וגינון לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי השימושים הציבוריים ותכנון המרתף, לרבות בנושא אוורור טבעי, מניעת מטרדי רעש וכדו'.</p> <p>3. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות כדין.</p> <p>4. פינוי פסולת בנין עודפי עפר תהיה עפ"י תכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם.</p>	

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>5. הבניה והפיתוח יבוצעו לפי תקן בניה ירוקה התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p><b>ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>מימוש התכנית</b></p>	
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו: 3 שנים מיום אישורה.</p>	