

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0985580

שינויים ותוספות לבנין ציבורי ובנין מגורים בשד' רבי טרפון 15, 17



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/11/2022

להפקיד את התכנית

11/06/2023

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

תכנית בסמכות מחוזית לצורך הגדלת זכויות בניה ושינוי ק"ב לשני מגרשים. בתא שטח 500 מבוקש שינוי יעוד ממגרש מיוחד המשמש לבית כנסת, למגרש ציבורי עליו יוקם מבנה בן 7 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מרתף לשימוש ישיבה גבוהה ובית כנסת. בתא שטח 100 מבוקשות תוספת זכויות למגרש מגורים, עליו יוקם מבנה בן 6.5 קומות מעל קומת קרקע, ו-3 קומות מדרון מתחת לקרקע. השינויים המוצעים תואמים את תכנית המתאר הכוללנית בב/2035. התכנית כוללת שתי חלקות ביעודים שונים, כיוון שהיא מייצרת זיקת מעבר למגרש מגורים כלוא, ללא כל גישה לרחוב, דרך המגרש הציבורי שפונה לרח' יהושע, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינויים ותוספות לבנין ציבורי ובנין מגורים בשד' רבי  
טרפון 15, 17

מספר התכנית  
501-0985580

1.2 שטח התכנית  
0.864 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"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	183890
קואורדינאטה Y	665870

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	יהושע	2	
בני ברק	שד רבי טרפון	17	
בני ברק	שד רבי טרפון	15	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6123	מוסדר	חלק	211, 945	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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 תמ"א/1. הוראות תמ"א/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
501-0416891	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0416891 ממשיכות לחול.	7416	1405		05/01/2017
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/ 105 / ס/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ס/ 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ס/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5427	3833		17/08/2005
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/ 93 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 93 / א ממשיכות לחול.	2173			11/12/1975

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 45 12/07/2022	עידו שלום	07/01/2021	67		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		10: 34 27/03/2023	פרל קרייזמן	27/03/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 41 06/06/2021	פרל קרייזמן	06/06/2021	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
	פרטי			בית כנסת חסידי גור גבעת רוקח	בני ברק	יהושע	2	053-3124945		0573124@g mail.com
	פרטי	יהודה הלפרין			בני ברק	שד רבי טרפון	17	052-6240240		yh@bsdafri ca.com

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן	37304		בני ברק	דוד המלך	6	052-7647333	03-6163512	6163514@gm ail.com
יועץ שימור	יועץ	עידו שלום	49880		הוד השרון	שמיר	21	09-7411575		

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

1. שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור, והגדלת זכויות הבניה להקמת בניין ציבורי.
2. הגדלת זכויות הבניה ושינויי בינוי לבניין מגורים חדש.
3. יצירת זיקת מעבר מרחי' יהושע לבנין מגורים כלוא בשד' רבי טרפון 17.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגרש מיוחד למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות בניה:  
למגרש ציבורי: 7 קומות מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע + קומת מרתף טכנית.  
למגרש מגורים: 7 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מתחת לקרקע, סה"כ 17 יח"ד.
3. קביעת קווי בנין, כמסומן בתשריט.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
מבנים ומוסדות ציבור	500
דרך מאושרת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	500
להריסה	דרך מאושרת	501
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	500
להריסה	מגורים	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א (לא מבא"ת)	406	46.99
מגרש מיוחד (לא מבא"ת)	458	53.01
סה"כ	864	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.46	2.79
מבנים ומוסדות ציבור	451.59	51.46
מגורים	401.54	45.76
סה"כ	877.59	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<b>שימושים</b> מעל הקרקע: מגורים. מתחת לקרקע: מגורים וחניה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר בניית בנין של 6 קומות + קומת גג, מעל ק. קרקע ו-3 קומות שיפוע ומעל מרתף חניה. 2. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג. 3. יותר מרתף חניה אחד. 4. מבנה המגורים יוצמד לדופן ההר מדרום לו. 5. תותר בניית המרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול שלא יפחת מ 15% משטח המגרש. 6. הנסיגות בדירות הגג תהיינה ברוחב 2.5 מ' לפחות בחזית המערבית. 7. גובה קומה לא יעלה על 3.20 (ברוטו) למעט קומת הגג שתהיה בגובה 3.5 מ' נטו. 8. סה"כ יותרו 17 יח"ד, כולל דירות גג ושיפוע. 9. קווי הבניין יהיו: צידיים ועורף - 3.50 מ', לחזית מערבית 1.80 מ', 10. יותרו מרפסות סוכה מעבר לקווי הבנין בשטח של עד 8 מ"ר לכל מרפסת. ברוחב 1.5 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.70 מ' מגבול המגרש), וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות. 11. השטח העיקרי של כל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר.
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> מעל הקרקע: בית כנסת, בית מדרש, חדרי שיעורים, חדרי פנימיה לתלמידי המוסד החינוכי. מתחת לקרקע: ספריות, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדר אוכל, חדר התעמלות.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר בניית עד 6 קומות וקומה טכנית חלקית, כולל קומת הכניסה, מעל קומת קרקע תחתונה ומרתף. 2. קווי הבנין: צפון (חזית לרח' יהושע) - 0.00 מ', מערב (חזית לשצ"פ) - 0.00 מ' מזרח ודרום (צידיים) - 3.50 מ'. 3. בקומת הכניסה ובקומות המרתף תותר בניה עד גבול המגרש בחזית הדרומית (מתחת לפני קרקע טבעיים). 4. בליטות מקווי הבנין יחשבו כסטיה ניכרת, למעט בליטת ארון קודש בבית המדרש ובית הכנסת. 5. גובה קומה יהיה 4.5 מ', לבד מקומות ביהמ"ד וקומת ביהכנ"ס שגובהם לא יעלה על 6.0 מ'. 6. גובה כולל של המבנה לא יעלה על 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. 7. ככל שיוקם חניון בתא השטח למגורים תיקבע זיקת הנאה לרכב ברוחב 3.5 מ' מתחום המגרש הציבורי, כמסומן בנספח הבינוי.
ב	<b>מרתפים</b> 1. תותר בניית המרתפים עד לגבולות המגרש, עפ"י תכנית בב/105/מ/2, למעט יתרה נדרשת לצורך

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	שימור מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמ"א/1.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965), למעט מסילת ברזל. שדרות / נטיעות עצים / מדרכות / שבילי אופניים / תשתיות תת-קרקעיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	7 (1)			70	390	780	1150	2300	458	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
204	(3)	(3)	(3)	(3)	4 (6)	7 (5)	34.5	17 (4)	65	700	435	524	1100	406	100	מגורים	מגורים

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) כולל קומת כניסה, לא כולל גג טכני.
- (2) תותר עוד קומת מרתף טכנית.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מתוכן 3 דירות מדרון.
- (5) 7 קומות + קומת גג כולל קומת כניסה.
- (6) 3 קומות מדרון + מרתף חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.

**6.2****חניה**

מס' מקומות חניה למבנה המגורים יהיה לפי 0.5-0 מקומות חניה ליח"ד.

**6.3****הוראות פיתוח**

1. פיתוח המדרכה והמרחב הציבורי יהיה עפ"י מדיניות נטיעות של מחוז ת"א.
2. ייקבע עומק אדמה גננית 1.5 מ' לצורך נטיעות.

**6.4****ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

**6.5****רישום זיקת הנאה**

זיקת המעבר לכלי רכב המסומנת בתשריט מצב מוצע תרשם כדין.

**6.6****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי בהיתר הבניה יהיה הריסת המבנה הקיים.
2. הבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
3. תנאי להוצאת היתר בניה: הגשת נספח ניהול נגר וניקוז עם תכני ספיקות צפויות.
4. תנאי להוצאת היתר בניה: הגשת נספח אוורור מרתפים.
5. היתר הבניה יציג את מיקום השילוט ההסטורי למבנה המוצע להריסה.

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