

תוקף

חוק התכנון והבניה, התשל"ה – 1965

3.4.08

2/ תכנית מוקדמה מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3052

שינוי בקווי בניין – בית מדרש ופנימייה ברחוב נחמיה 13 בני ברק

תל אביב

מחוז

בני ברק

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מתאר מקומית

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3052 בשטח מס' 121/סג ביום 3.12.07 ממונה מחוז תל אביב 26.2.08	

דברי הסבר לתוכנית

על מנת להגדיל את גודל בית המדרש הקיים ותכנון פנימיה סביר נדרש שינוי קווי בניין במגרש.
סה"כ אגף הפנימייה יתוכנן ל 4 קומות ואגף בית המדרש ישאר לפי הקיים, כלומר 2 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינוי קווי בניין

מספר התוכנית בב/מק/3052

1.2 שטח התוכנית 773 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

• הגשה

מספר מהדורה בשלב 02

תאריך עדכון המהדורה 16.1.08

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62א(א)(4)(9) לחוק היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
17/01/2008

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק**

קואורדינטה X 134/675
קואורדינטה Y 165/200

1.5.2 תיאור מקום גבולות התוכנית: מצפון: חלקה 436

ממזרח: חלקה 433

מדרום: רח' נחמיה

ממערב: חלקה 537

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני ברק

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בני ברק

שכונה

רחוב
מספר בית
נחמיה
13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	• מוסדר	• חלק מהגוש	436	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי-תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/44/א'	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול.	י.פ. 2462	17.8.78
בב/105/ב'	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול.	י.פ. 2649	7.8.80

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודל מאגר	תאריך תאישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לא רלוונטי	20	לא רלוונטי	13.6.07	אד"ר לאון אושקי	הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	12.6.07	אד"ר לאון אושקי	הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק	
נספח בינוי	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים (*)	1:250		1	12.6.07	אד"ר לאון אושקי	הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המנחים.

(*) קוי הבניין וגובה הבניין מחייבים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- תוספות לבניין קיים ע"י:
1. שינויים בקו בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק וכדלהלן:
 - א. קו בניין דרומי (לחזית) מ' 6 ל' 1.5 מ'.
 - ב. קו בניין מזרחי (לחלקה 433) על פי הבניין הקיים כיום.
 - ג. קו בניין צפוני (אחורי לחלקה 433) מ' 5 ל' 3.5 מ' לקומות הקיימות ו- 4.5 מ' לקומות ג-ד, למעט מדרגות החירום.
 - ד. קו בניין מערבי (לחלקה 537) מ' 4 ל' 2.5 מ' לקומות הקיימות ו- 3.5 מ' לקומות ג-ד, למעט מדרגות החירום.
 2. תוספת שטחים שניתן לקבל בהקלה - 5% בגין מעלית ו- 6% הקלה – עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
 3. קביעת הוראות בניין ופיתוח.
 4. קביעת תנאים למתן היתר ואכלוס.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. יותר להבליט את מדרגות החירום לכיוון צפון ומערב מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו, וכמסומן בנספח הבינוי.
- ב. לא תותר כל בליטה מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו, למעט מדרגות החירום כמפורט לעיל וארון הקודש הקיים.
- ג. נושא איזורור המרתף, מניעת מטרדים סביבתיים לגובלים ואופן סילוק האשפה יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
- ד. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב הוצאת היתר הבניה.
- ה. כל החלטות לכיוון צפון ומערב יהיו מסוג "קיפ" על מנת למנוע היזק ראייה.
- ו. המזגנים ימוקמו על גג הבניין לכיוון דרום, וזאת על מנת למזער מטרדי רעש.
- ז. קו הבניין לצד מזרח יהיה עפ"י הבניין הקיים וכמוצב בתכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.773
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יחיד					
מגורים מיוחד	מ"ר					
	מס' יחיד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר	1731.52	85.03	1816.55		תוספת שטחים שניתן לקבל בחקלא
תירות /	חדרים					
מלונאות	מ"ר					

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	ישיבה ובית מדרש
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי תוכן תוכנית עיצוב אדריכלי של הבניין לאישור מהנדס העיר. תוכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: עיצוב הבניינים וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים.
ב.	הוראות פיתוח תוגש תוכנית פיתוח למגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. תוכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: פיתוח המגרש, גדרות, תאורה במגרש, שטחי גינון וריצוף.

ג.	איכות הסביבה	יש למנוע מטרדים מושכנים כגון מתקני קיזוג אויר וסילוק אשפה, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
----	--------------	--

4.2	שם ייעוד: לא רלוונטי	
4.2.1	שימושים	
א.		
ב.		
ג.		
4.2.2	הוראות	
א.		
ב.		
ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מאושר:

מס' תח' שטח	יעד	גודל מגרש/מבוצע/פרטי (מ"ר)	שטח בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (96)	תכפית משטח רח' (מ"ש)	מספר יח"י	אמצעות כלונס (מס)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	
			פועל לפנייה הקובעת		מתחת לפנייה הקובעת		סח"פ שטח בניה	מרחק לפנייה הקובעת						עיקרי	שרות		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מס' תח' שטח	יעד	גודל מגרש/מבוצע/פרטי (מ"ר)	פועל לפנייה הקובעת	מתחת לפנייה הקובעת	סח"פ שטח בניה	מרחק לפנייה הקובעת	עיקרי	שרות	אחוזי בניה כוללים (96)	תכפית משטח רח' (מ"ש)	מספר יח"י	אמצעות כלונס (מס)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בניה (מטר)	מס' תח' שטח	
1	מגרש מיוחד	773	1236.8	494.72					224					6	4	4	5

מצב מוצע:

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י/קדמי)	מספר יח"י	תכשיט (מטרי)	אחוזי בנין (מטרי)	שטח בנין מ"ר/אחוזים				גודל מבנה/מטרי	מס' רח' שטח	יעד	
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מרחק מרחק לקומות						מרחק מרחק לקומות	סח"פ שטח בנין	מרחק מרחק לקומות	מרחק מרחק לקומות				מרחק מרחק לקומות
					קומות 2-4												
3.5	2.5	4	1.5	1		4	13.8		235				494.72	1321.83	773	1	מבנים ומסדות ציבור לחינוך
קומות 7-1																	
4.5	3.5	4	1.5														

17/01/2008

עמוד 11 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בנייה**

- א. עיצוב אדריכלי
תוכן תוכנית עיצוב אדריכלי של הבניין לאישור מהנדס העיר. תוכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: עיצוב הבנינים וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים.
- ב. הוראות פיתוח
תוגש תוכנית פיתוח למגרש שתאושר ע"י התעדה המקומית. תוכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: פיתוח המגרש, גדרות, תאורה במגרש, שטח גיטון וריצוף.
- ג. איכות הסביבה
יש למנוע מטרדים מהשכנים כגון מתקני מיזוג אוויר וסילוק אשפה, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. שיפוץ הבניין הקיים בתאום עם מהנדס העיר

6.2. היטל השבחה

התעדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3. חנייה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר ובתאום עם יועץ התנועה של העיריה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
	ישיבת וולז'ין ע"י הרב ברלין			ישיבת "גאון יעקב" רח' נחמיה 13 בני ברק ת.ד. 136	
יום בפועל יום רבוע	ישיבת וולז'ין ע"י הרב ברלין			ישיבת "גאון יעקב" רח' נחמיה 13 בני ברק ת.ד. 136	
בעלי עניין בקרע	ישיבת וולז'ין ע"י הרב ברלין			ישיבת "גאון יעקב" רח' נחמיה 13 בני ברק ת.ד. 136	
עורך התכנית	אדריכל לאון אושקי	11213493			