

מוקדמת מסי 9

מרחב תכנון מקומי בני ברק  
תכנית מתאר בב/581/א

שינוי לתכניות המתאר בב/105/א ו- בב/105/ב  
שינוי לתכנית בב / 422  
ושינוי לתכנית בב/107/א  
כפיפות לתכניות בב/מק/105/מ/2  
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר בב/581/ב  
שינוי לתכניות המתאר בב/105/א ו- בב/105/ב  
שינוי לתכנית בב/422  
שינוי לתכנית בב/107/א  
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

2. מסמכי התכנית

- 2.1 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית")
- 2.2 גליון תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן "התשריט")
- 2.3 גליון ערוך בק"מ 1:250 (להלן "נספח בינוי")
- 2.4 טבלת הקצאות

3. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקט בקו כחול כהה והכולל את החלקות 118,119,120 בגוש 6187 בין הרחובות:

במזרח	עוזיאל
בדרום	הר סיני
בצפון	חלקה 121
במערב	חלקות 112,113,114

4. שטח התכנית

1694 מ"ר

5. יזום התכנית

ישיבת כסא רחמים

6. בעלי הקרקע

ישיבת כסא רחמים ואחרים

7. עורך התכנית

אדרי' צבי וגיל כספי, רחי' הרצל 75, רמת גן

8. מטרות התכנית

- 8.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ואזור מיוחד (עבור בית מדרש, כיתות ופנימייה) לאזור מיוחד למוסד הכולל מגורים בפנימייה.
- 8.2 איחוד חלקות 118 ו-119 למגרש 2.

מ א ש ר ת

- 8.3 חלוקת חלקה 120 למגרשים 3 ו-4.  
8.4 קביעת זכויות בניה כדלהלן:

8.4.1 במגרש 2:

- א. בנין (בחלקה 118) בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת חלקית וקומת מרתף - המיועד לשיבה, פנימייה, בית מדרש, בית כנסת וכיתות לימוד.
- ב. בנין (בחלקה 119) בן 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע מפולשת חלקית וקומת מרתף - המיועד לשיבה, פנימייה, בית כנסת, בית מדרש וכיתות לימוד.
- ג. סה"כ שטח עיקרי (ל-2 הבניינים) - 2345 מ"ר (220%) - מתוכם 155 מ"ר (15%) מתחת לקרקע; סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע - 860 מ"ר; סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע - 703 מ"ר.

8.4.2 במגרש 3:

- א. בנין המיועד למגורים (פנימייה) בן 5 קומות וקומת חדרי גג מעל קומה מפולשת חלקית וקומת מרתף לשימושי אחסנה.
- ב. סה"כ שטח עיקרי 525 מ"ר (185%) + 40x2 מ"ר שטח חדרי יציאה לגג; סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע - 210 מ"ר; סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע - 228 מ"ר.

8.4.3 במגרש 4:

- א. בנין המיועד למגורים בן 5 קומות וקומת חדרי גג מעל קומה מפולשת חלקית וקומת מרתף לשימושי אחסנה, סה"כ 10 יח"ד.
- ב. סה"כ שטח עיקרי 525 מ"ר (185%) + 40x2 מ"ר שטח חדרי יציאה לגג; סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע - 210 מ"ר; סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע - 228 מ"ר.

- 8.4 קביעת קיר משותף בין מגרשים 3 ו-4 ובין מגרשים 2 ו-3.

- 8.6 קביעת תנאים למתן היתר.

9. אזור מיוחד למוסד הכולל מגורים: (מגרש מס' 2)

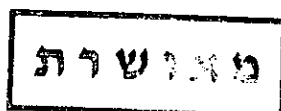
השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בצבע אדום ומתוחם בקו אדום הוא אזור מיוחד למוסד הכולל מגורים ויחולו עליו ההוראות הבאות:

9.1 תכליות מותרות:

מעל הקרקע: ישיבה, בית מדרש, בית כנסת, כתות לימוד, פנימייה וחניה.  
מתחת לקרקע: מקלט, חדר אוכל, מטבח, מחסנים, וחדרי שרות.

9.2 גובה ומספר קומות:

מספר קומות מירבי: 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים



מפולשת חלקית ומרתף.

גובה קומה טיפוסית: 3.2 מ'.

גובה קומת בית מדרש: 4.0 מ'.

גובה קומת קרקע: 3.2 מ'.

גובה קומת מרתף: עד 4.0 מ'.

#### 9.4 קווי בנין:

9.4.1 כמסומן בתשריט.

9.4.2 קווי בנין למרתפים: עד גבולות המגרש.

### 10. אזור מיוחד למוסד הכולל מגורים: (מגרשים מס' 3-4)

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בצבע אדום ומתוחם בקו אדום הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

#### 10.1 תכליות מותרות:

מעל הקרקע: מגורים, פנימייה, חדרי סגל, שירותים משותפים וחניה.  
מתחת לקרקע: מחסנים.

#### 10.2 גובה ומספר קומות:

מספר קומות מירבי: 5 קומות וקומת חדרי גג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף.

גובה קומה טיפוסית: 3.2 מ'.

גובה קומת קרקע: 3.2 מ'.

גובה קומת מרתף: עד 4.0 מ'.

#### 10.4 קווי בנין:

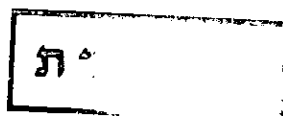
10.4.1 כמסומן בתשריט.

10.4.2 קווי בנין למרתפים: כמסומן בתשריט.

10.4.3 תותר בניית סוכות מעבר לקווי הבניין הנ"ל עפ"י הוראות התכניות בב'105/2 ו- בב'מק'105/1 על תיקוניהן. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל לבין נספח הבינוי של תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

10.4.4 קו הבניין בין מגרשים 3 ו-4 יהיה "0". לא יותרו פתחים בכל קו בניין בין המגרשים הנ"ל. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

10.4.5 המרתף במגרש 4 ייבנה בהתאם להוראות תכנית בב'מק/105/2 ובהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34, לרבות לעניין חלחול מים.



11. זכויות בניה:

מצב קיים (מאושר) עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב						
גוש	חלקה	שטח החלקה	ייעוד החלקה	שטחי עיקרי	שטח שירות	יחידות דיור
6187	118	496 (לאחר הפקעה)	אזור מגורים ב'	105% = 3x35%	7.5 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד	12 יח"ד לדונם
				40 מ"ר חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה	8 מ"ר סוכה לכל יח"ד	
				600 מ"ר	93 מ"ר	6 יח"ד
	119	570	אזור מיוחד	120% = 4x30%	302 מ"ר מרתף	
				684 מ"ר		
	120	571	אזור מגורים ב'	105% = 3x35%	7.5 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד	12 יח"ד לדונם
				40 מ"ר חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה	8 מ"ר סוכה לכל יח"ד	
				680 מ"ר	93 מ"ר	7 יח"ד
		1637		1964 מ"ר	488 מ"ר	13 יח"ד

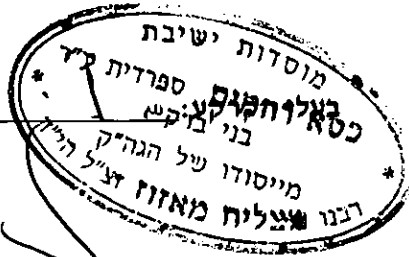
מאושרת

מצב מוצע												
שטחי שירות	שטחים עיקריים				ייעוד	קומה	יח"ד	שטח	מגרש	חלקה	גוש	
	שטח		%	שטח								
	מעל לקרקע	מתחת לקרקע		מעל לקרקע								מתחת לקרקע
703		15	155		מקלט, חדר אוכל, מטבח, מחסנים	מרתף		1066	2	118	6187	
	110	20.5		220	ישיבה, בית מדרש, כיתות, פנימיה, חניה	קרקע				119		
	130	41		438		א						
	130	41		438		ב						
	130	41		438		ג						
	130	41		438		ד						
	70	14		150		ה						
	160	6.5		70	כיתות + מתקנים	גג עליון						
703	860	220	155	2190		סה"כ מגרש 2						
228					חניה, מחסנים	מרתף		285.5	3	120		
	60				פנימיה, מגורים, חדרי סגל	קרקע						
	30	37		105		א						
	30	37		105		ב						
	30	37		105		ג						
	30	37		105		ד						
	30	37		105		ה						
				(80)	מתקנים טכניים וחדרי גג	גג עליון						
228	210	185		525		סה"כ מגרש 3						
228					חניה, מחסנים	מרתף	10	285.5	4			
	60				כניסה, אשפה, גז, עלות מגורים	קרקע						
	30	37		105		א						
	30	37		105		ב						
	30	37		105		ג						
	30	37		105		ד						
	30	37		105		ה						
				(80)	מתקנים טכניים וחדרי גג	גג עליון						
228	210	185		525		סה"כ מגרש 4						

הערה: תותר בניית סוכות בהתאם להוראות תכנית בב/105/ס/2 ו- בב/מק/105/ס/1.

**מאשרת**

12. **מרתפים:**
- 12.1 ניתן להקים מרתף אחד לכל בנין.  
 12.2 גובה המרתף לא יעלה על 4.0 מ'.  
 12.3 המרתף במגרש 4 ייבנה בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 ותמ"א 4/ב/34, לרבות לעניין חלחול מים.
13. **תכנית עיצוב אדריכלי:**
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
14. **תנועה וחניה:**
- החניה תהיה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
15. **מעמד נספח הבינוי:**
- נספח הבינוי מהווה נספח מנחה בלבד.
16. **תנאים למתן היתר בנייה:**
- 16.1 הגשת תכנית לפיתוח המגרש, שתכלול התייחסות לריצוף, תאורה, גינון, גדרות, שיפוץ השטחים המשותפים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.  
 16.2 הגשת תכנית לעיצוב חזיתות הבניין, שתכלול התייחסות לשיפוץ הבניין הקיים, ציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו', תוך הקפדה על יצירת אחידות תכנונית בין כל החזיתות, ובתאום עם מהנדס העיר.  
 16.3 המרתף במגרש 4 ייבנה בהתאם להוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 ותמ"א 4/ב/34, לרבות לעניין חלחול מים.
17. **רישום המקרקעין:**
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק.
18. **היטל השבחה:**
- הועדה המקומית בני ברק תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
19. **יחס לתכניות תקפות:**
- על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר בב/105/ב. במידה שיהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית בב/105/ב, תכרענה הוראות תכנית זו.
20. **עתיקות:**
- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
21. **מועד משוער לביצוע:**
- התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



א. ב.

משרד אדריכלים  
כספי צבי גיל  
מ.ר. 00183077  
חוצל 75 ת"ר טל. 6737510

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

תאריך: 15.12.08

התוכנית תוקנה בהתאם  
להחלטת הועדה המחוזית  
ביום 22.7.008

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>10/581</u> כ"א	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>15.12.08</u>	לאשר את התכנית.
גילה ארון	
יו"ר הועדה המחוזית	

15.12.08

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	
החליטה להמליץ להכ"ד / לתת תוקף	
לתכנית מס' <u>10/581</u> כ"א	
ביום <u>13.11.08</u>	מס' <u>28.7.08</u>
מנהל הועדה	יו"ר הועדה

16.11.08

*[Handwritten signature]*

נסד

גופות

עבודת הקצאת בהתייחסות בעלים ב/581/א'

מאושית

עיריית בני ברק  
אגף התכנון  
27-טו-2007  
נתקבל  
מזו תכנון

מצב מוצע		מצב קיים		מספר זהות או מספר רישום		שם בעלים רשום		שם / חלקה / חלקה / חלקה		משטח		מספר		מספר		מספר		
יעד	חלקים	שטח	מספר	שטח	החלקים	מספר זהות או מספר רישום	שם בעלים רשום	שם / חלקה / חלקה / חלקה	משטח	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	
מיוחד	בשלמות	1,083	2	570	בשלמות	580008589	מוסדות ישיבת כסא רחמים ספרדית	118	6187	118	570	2	570	בשלמות	580008589	מוסדות ישיבת כסא רחמים ספרדית	118	6187
מורדם מיוחד	בשלמות	285.5	3	571	1/2	580008589	מוסדות ישיבת כסא רחמים ספרדית	120	6187	120	571	3	571	בשלמות	580008589	מוסדות ישיבת כסא רחמים ספרדית	120	6187
מורדם מיוחד	בשלמות	285.5	4	570	בשלמות	580008589	מוסדות ישיבת כסא רחמים ספרדית	119	6187	119	570	4	570	בשלמות	580008589	מוסדות ישיבת כסא רחמים ספרדית	119	6187
דרך	בשלמות	57	1	1,711			עיריית בני ברק				1,711	1	1,711					
		1,711		1,711							1,711		1,711					

תעודות:

- מגרש 1 הינו מגרש לחרחבת דרך מחלקות 118 ו-119 וירשם עי"ש עיריית בני ברק.
- מגרשים 2 ו-3 ירשמו עי"ש עמותת מוסדות ישיבת כסא רחמים.
- מגרש 4 ירשם עי"ש לח.ברכה.

לשכת תכנון עיריית בני ברק  
שמואל מקרקעין  
מהנדס אורחי  
מתכנן ערים

משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון  
מז"ת תכנון  
מז"ת תכנון  
מז"ת תכנון