

✓

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' בב/מק/3081**

**שם תוכנית: שינוי קו בניין בבניין ציבורי ברח' עוזיאל 45**

**מחוז: תל אביב**  
**מרחב תכנון מקומי: בני ברק**  
**סוג תוכנית: מפורטת**

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/ 3081 בישיבה מס' 23/10/2009 ביום 20.4.09</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב ראש הועדה: [חתימה] מנהל תכנון: [חתימה]</p> <p>2.8.09</p> </div>	
--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוגשת לצורך שינוי בקו הבניין האחורי ע"מ לשפר את אפשרויות התכנון ולאפשר בניית תוספת לבניין הציבורי הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קו בניין בבניין ציבורי ברח' עוזיאל 45	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
בב/מק/3081	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
• הפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
22.04.2009	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך		
• ועדה מקומית	להפקיד את התוכנית		
62 א(א) (4) לחוק	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ב"ב
- קואורדינטה X X=185.025  
קואורדינטה Y Y=664.425
- 1.5.2 תיאור מקום תלמוד תורה קיים ברח' הרב עוזיאל 45, ב"ב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ב"ב  
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית  
הרב עוזיאל 45

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	• מוסדר	• חלק מהגוש	145,146	===

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
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.3.1971	י.פ. 1707	כל ההוראות של התוכניות התקפות ימשיכו לחול, למעט השינויים שבתכנית זו.	• כפיפות	בב/105/א
7.8.1980	י.פ. 2649		• כפיפות	בב/105/ב
22.5.2008	י.פ. 5811		• כפיפות	בב/105/מ/צ/1
11.6.1992	י.פ. 4015		• כפיפות	בב/105/צ
1.12.1980	י.פ. 2678		• שינוי	בב/107/א
16.08.2007	י.פ. 5704		• אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 4/ב/34

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יהודה כנף	4.09.08		18		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יהודה כנף	4.09.08	1		1:1250, 1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6187 / 146,145				03-5747941	רח' עזריאל 45, ב"ב	מס' תאגיד	תלמוד תורה "בעקבי הצאן" ע"ר				

**1.8.2 יזם במועל 1.8.2**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5747941	רח' עזריאל 45, ב"ב	מס' תאגיד	תלמוד תורה "בעקבי הצאן" ע"ר				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מעלים
						עיריית ב"ב				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
canaff@bezeqint.net	03-6723916		03-6723178	רח' ביאליק 31, ר"ג	מס' תאגיד	כנף אדריכלים	22017	004249652	יהודה כנף	אדריכל	
			03-6183473	רח' הרב קוק 15, ב"ב		שפיגל	375		דוד שפיגל	מודד	

**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**

שינוי בקו בניין החאורי של מגרש לבניין ציבורי מ- 5.0 מ' ל- 0.0 מ' (לכיוון השצ"פ) ללא תוספת שטחים עיקריים וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קו בניין האחורי לכיוון השפ"צ (חלקות 156,155) ישונה מ- 5.0 מ' ל- 0.0 מ' ללא שינוי בזכויות.
- ב. לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבניין המוצע בתוכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.
- ג. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בשלב הגשת תוכניות להוצאת היתרי בניה, לרבות בנושא ציפוי חזיתות הבניין בחומרים קשיחים, התאמה לבניין הקיים ושיפוצו ומיקום הפתחים.
- ד. לא יותרו חלונות ואו פתחים בתוספות הבנייה שבמסגרות תכנית זו לכיוון צפון (גני הילדים) ואו דרום.
- ה. אם הבניין הקיים ייהרס, קו הבניין האחורי יחזור להיות עפ"י התכנית התקפה טרם אישורה של תכנית זה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.746
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1194	-	1194	מ"ר	מבני ציבור
					מסי יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	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: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה.
ב.	
ג.	



## 6. הוראות נוספות

### 6.1. תנאים למתן היתר

- הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
- הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין לרבות בנושא שיפוץ הבניין הקיים, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, מיקום פתחים וכדו', בתאום עם מה"ע.
- הגשת חו"ד לגבי יציבות הבניין הקיים בזמן ביצוע תוספת הבנייה.

### 6.2. חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף ובזמן הוצאת היתר הבניה ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

### 6.3. סטייה ניכרת

לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבניין האחורי המוצע בתכנית זו וזה יהווה סטייה ניכרת.

### 6.4. 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%.

### 6.5. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

### 6.6. הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/34):

- השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1. שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בנייה	אישור התכנית המפורטת

### 7.2. מימוש התוכנית

מיידית עם קבלת היתר בנייה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
31.5.09	<i>ל-ק"י</i>	תלמוד תורה "בעקבי הצאן" ע"ר הצאן, בני ברק (ע"ר)	024568560	<i>אמיל ק"י</i>	
31.5.09	<i>ל-ק"י</i>	תלמוד תורה "בעקבי הצאן" ע"ר הצאן, בני ברק (ע"ר)	024568560	<i>אמיל ק"י</i>	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית ב"ב			בעלי עניין בקרקע
		כנף אדריכלים	004249652	כנף יהודה	עורך התכנית
		<p><del>יהודה כנף - אדריכל</del>                  טל. 6723178, רשיון 22017                  רח' ביאליק/31, ר"ג</p>			

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת!	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'!		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוזי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
√		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
√		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה יהודה כנף מספר זהות 004249652.  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' בב/מק/3081 ששמה: שינוי קו בניין בבניין ציבורי ברח' עוזיאל 45 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 22017.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**יהודה כנף - אדריכל**  
טל. 6723178, רשיון 22017  
רח' ביאליק 31, ר"ג

חתימת המצוקת

תאריך

21/05/2009

עמוד 15 מתוך 18

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.