

508889

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0158857

שינויי בינוי וקוי בנין ברח' דונולו 5 - בב/מק/3295



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

אישורים

עיריית בני ברק  
מח' תכנון  
05-05-2015  
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף  
לתכנית מס' בב/מק/ 3295  
ביום 13.1.14  
בישיבה מס' 2014/08

13.5.15  
אדר' רות מוזס  
ס' מקדס געיר  
לתכנון ולבניה  
אגף ההנדסה בב

## דברי הסבר לתכנית

תביעה בסמכות מקומית לשינויים בבינוי ובקווי הבנין לצורך הרחבת בית כנסת קיים, ע"י שימוש בסעיף 62א לחוק.



הרשות המקומית  
ביתר שן



הרשות המקומית  
ביתר שן



הרשות המקומית  
ביתר שן

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שינויי בינוי וקוי בנין ברח' דונולו 5 - בב/מק/3295

מספר התכנית

501-0158857

1.2 שטח התכנית

0.684 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



משרד התכנון והכלכלה



משרד התכנון והכלכלה



משרד התכנון והכלכלה

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	184528
	קואורדינאטה Y	666007

**1.5.2 תיאור מקום**

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

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	דונולו	5	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	951	

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



המחלקה לבינוי ומרחב  
מנהל תכנון ומרחב



המחלקה לבינוי ומרחב  
מנהל תכנון ומרחב



המחלקה לבינוי ומרחב  
מנהל תכנון ומרחב

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

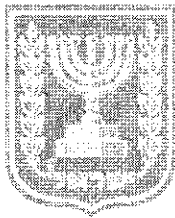
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649		שינוי	בב/105/ב
20/03/1969		1514		כפיפות	בב/17/א *



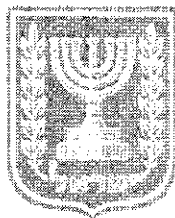
אגודת יזמים  
מונה תדפיסה 6

הערה לטבלה:

כל ההוראות של התכניות המאושרות יחולו כל עוד לא שונו בתכנית זו.



אגודת יזמים  
מונה תדפיסה 6



אגודת יזמים  
מונה תדפיסה 6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרל קרייזמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			פרל קרייזמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות בינוי	רקע		1	20/06/2013	פרל קרייזמן		20/06/2013		לא
	מנחה	1:100	1	29/04/2015	פרל קרייזמן		29/04/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		29/04/2015	פרל קרייזמן		29/04/2015	גליון: 1	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



התכנית מס' 501-0158857

**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
	אחר			ישיבת בית אברהם סלונים ע"י וינברג יהושע	ירושלים	הרב סלנט	17	050-4113030	03-6163512	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ישיבת בית אברהם סלונים ע"י וינברג יהושע	ירושלים	הרב סלנט	17	050-4113030	03-6163512	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			ישיבת בית אברהם סלונים ע"י וינברג יהושע	ירושלים	הרב סלנט	17	050-4113030	03-6163512	

**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	037304/ה		בני ברק	אבן גבירול	7 א	03-6163514	03-6163512	kraizman@net.il



מלון מס' 9  
תעודת זהות מס' 9



מלון מס' 9  
תעודת זהות מס' 9



## 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.

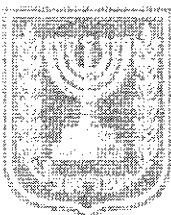
## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- א. שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- ב. ניווד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יותר שינוי של קו הבניין המזרחי מ- 5 מ' (3.5 מ' אחרי בליטה מאושרת) ל- 0.5 מ' בקומות העליונות ו- 1.5 מ' בק"ק, כמסומן בתשריט.
2. יותר ניווד שטחים בין הקומות לצורך ניצול אחוזי הבניה המותרים
3. הבינוי הסופי יתואם עם מהי"ע בזמן הבקשה להיתר בניה, לרבות לעניין ציפוי החזיתות, שיפוץ הבניין הקיים, עיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש.
4. לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבניין המוצע בתכנית זו, וזה יהווה סטיה ניכרת.
5. חלקי הבניין החורגים מקווי הבניין הקיימים טרם אישורה של תכנית זו- יותרו, כל עוד הבניין הקיים לא נהרס.
6. החזית לרחוב תעוצב חזית אחידה בתאום עם מהי"ע בהיתר הבנייה.
7. תוספת הבנייה תהיה עפ"י ת.י. 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
8. לא תיבנה גדר בגבול המגרש הפונה לרחוב לצורך הרחבת המדרכה.



מס' תכנון  
המשרד לתכנון כלכלי

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.684



לכונן זמן  
מועד ידעמה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	944	138%		944	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח פרטי פתוח	401



לכונן זמן  
מועד ידעמה 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	637	93.13
שטח פרטי פתוח	47	6.87
סה"כ	684	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	621.07	92.87
שטח פרטי פתוח	47.67	7.13
סה"כ	668.74	100



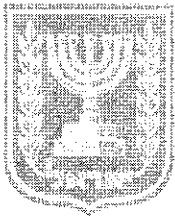
לכונן זמן  
מועד ידעמה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
בית כנסת (עפ"י היתר משנת 1960).	
הוראות	4.1.2
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.2</b>
שימושים	4.2.1
עפ"י תכניות תקפות לרבות העברת קו תיעול עפ"י תכנית בב/17.א.	
הוראות	4.2.2



מחלקת תכנון  
ועד הפיקוח 6



מחלקת תכנון  
ועד הפיקוח 6



מחלקת תכנון  
ועד הפיקוח 3

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מגרש כללי	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות			סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ג'	1	684	944 (1)	(2)	(2)	3 (3)		(4)	(4)	(4)	(4)

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה, בשינויים ובתוספות שעפ"י תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 138%.

(2) עפ"י תכניות ותקנות תקפות...

(3) על הקרקע.

(4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**



- א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. עיצוב החזית לרחוב כחזית אחידה בתאום עם מהי"ע.
- ד. תאום תשתיות לעניין מעבר קו תיעול בשפ"פ.
- ה. אישור מורשה נגישות עפ"י דין.

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**6.3 סטיה ניכרת**

לא יותרו בליטות מעבר לקוי הבנין שבתכנית זו, וזה יהיה סטיה ניכרת.

**6.4 הוראות בינוי**

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.

**6.5 עתיקות**



1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח-1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התש"מ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.6 ניהול מי נגר**



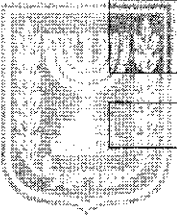
1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.
2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים



משרד  
התכנון והתעשייה  
מדינת ישראל



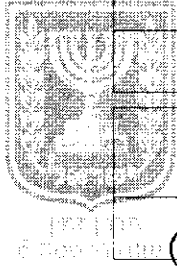
משרד  
התכנון והתעשייה  
מדינת ישראל



משרד  
התכנון והתעשייה  
מדינת ישראל

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
זים	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
עורך התכנית	שם:	פרל קרייזמן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:



תאריך:   
 חתימה:   
 \*   
 580101277

תאריך:   
 חתימה:   
 \*   
 580101277

תאריך:   
 חתימה:   
 \*   
 580101277

תאריך:   
 חתימה:   
 \*   
 580101277

