

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0284570

בית כנסת סלאנים

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
 החליטה להמליץ לאשר להמקדה/לתת תוקף
 לתכנית מס' 501-0284570
 ביום 20.7.15
 2015/5/17

מנהל הועדה המחוזית

17.8.16

אדר' רות מוזס
 ס' ממודס העיר
 לתכנון ושטח בניה
 אגף ההנדסה ג"ב

דברי הסבר לתכנית

שינויים בקוי הבניין לצורך הרחבת "בית כנסת קיים"



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית כנסת סלאנים
		מספר התכנית	501-0284570
1.2	שטח התכנית		0.485 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9
		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

184750 קואורדינאטה X

665275 קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	נחמן מברסלב	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	772	

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

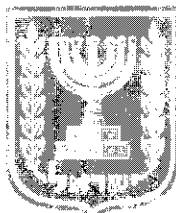
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	105/ב על תיקוניה. כל ההוראות ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי	בב/105 ב ✓
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ מצ/1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 מצ/1 ✓
11/06/1992	3489	4015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/צ ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105 צ ✓
17/08/1978		2462		כפיפות	בב/44 א ✓



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרגלית שטרן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מרגלית שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	03/08/2016	מרגלית שטרן	03/08/2016		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	24/03/2015	מרגלית שטרן	24/03/2015		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

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	אהרן קליערס			בני ברק	נחמן מברסלב	7	03-5793391	03-5793391	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרן קליערס			בני ברק	נחמן מברסלב	7	03-5793391	03-5793391	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776578	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרגלית שטרן	41861		בני ברק	מתתיהו	22	03-5741858	1533-5741858	5741858@gmail.com
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	3	03-9044507	03-9044507	

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

1. שינוי קווי הבניין לצורך הרחבת בית הכנסת עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. ניווד זכויות בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

לצורך הרחבת בית הכנסת הקיים יותרו השינויים הבאים:

1. שינויים בקווי הבניין:

1.1 לצד מערב ודרום 2 מ' במקום 5 ו 4 מ' בהתאמה.

1.2 לצד צפון 0 מ' בתחום השצ"פ הגובל בלבד, השאר 4 מ' ללא שינוי.

1.3 לצד מזרח (לרחוב) 0 מ' במקום 5 מ' (3.5 מ' קו בליטה).

2. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין שבתכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת, למעט מדרגות חירום עפ"י הצורך.

3. ניווד שטחים בין קומות הבניין ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

4. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי שיפוץ הבניין הקיים עפ"י הצורך, חומרי גמר קשיחים וכדו'.

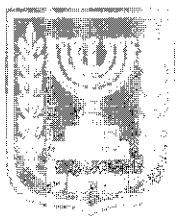
5. תובטח יציבות הבניין בזמן ההריסה והבנייה עפ"י חו"ד מהנדס קונסטרוקציה.

6. ההרחבות והקומות הנוספות ייבנו בהתאם לת.י. 413 לרעידות אדמה.

7. תובטח גישה ישירה לגן הילדים וגישה נפרדת לבית הכנסת.

8. אם הבניין הקיים ייהרס, קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.

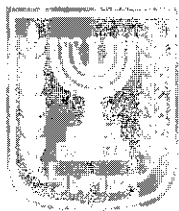
9. בניית 2 קומות נוספות במסגרת הזכויות והקומות המותרות עפ"י תכניות תקפות.



10. כל החלונות (למעט לכוון הרחוב) יתואמו עם אגף ההנדסה בשלב ההיתר למניעת מטרדי רעש, היזק ראייה וכדוי' (לרבות לגבי אופן הפתיחה, סוג הזכוכית וכדוי').

11. לא יותרו בליטות ומדרגות מצד דרום מעבר לקווי הבניין המותרים.

12. לא יתאפשרו אולמות שמחה. שימוש לאולמות שמחה יהיה סטייה ניכרת.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.485

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	745.6			745.6	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

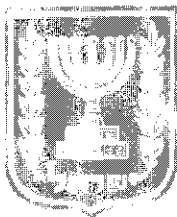
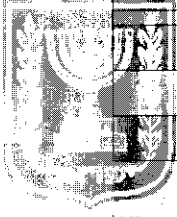
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
הפקעה	19	3.92
מוסדות ציבור	466	96.08
סה"כ	485	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15.87	3.32
מבנים ומוסדות ציבור	462.81	96.68
סה"כ	478.68	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות ציבור עפ"י תכנית תקפות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	(3)	4				(2)	(2)	(1)	745.6 (1)	466	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

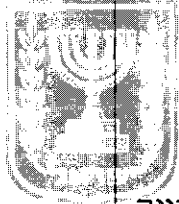
- (1) עפ"י תכניות תקפות.
- (2) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין ומספר הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע לרבות ציפוי אבן בחזית.
6.3	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היום עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה משמעותית 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.</p>
6.4	ניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר (תמ"א 4/ב/38): 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חדירת 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.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	<p>1. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט מדרגות חירום אם נדרשות עפ"י הוראות החוק. 2. בליטות ומדרגות מצד דרום מעבר לקווי הבניין המותרים. 3. שימוש לאולמות שמחה.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש לרבות לעניין גישה נפרדת לגן הילדים ולבית הכנסת, פיתוח חצר גן הילדים וכדו' בתאום עם מה"ע. 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המבנה ושיפוץ המבנה הקיים עפ"י הצורך. 3. הריסת החלקים החורגים המסומנים להריסה בתאום עם איכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת בניין. 4. תאום עם מח' החינוך לעניין תפקוד גן הילדים לרבות החצר. 5. אישורי נגישות כדין.</p>

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>6. הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית לגבי יציבות הבניין ובניית ההרחבות והקומות הנוספות עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>7. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי עמוד החשמל שבחזית המגרש.</p> <p>8. תאום החלונות (למעט לכיוון הרחוב) עם אגף ההנדסה, לרבות לגבי מניעת מטרדי רעש, היוק ראייה, אופן הפתיחה, סוג הזכוכית וכדו'.</p> <p>9. הריסת החלקים המסומנים להריסה בזכות הדרך, לרבות מתקן אשפה, גדר, שער וכדו'.</p>	



<p>היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

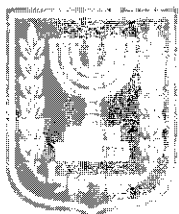
7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
------------------------------	--



<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
--------------------------------	--

<p> </p>



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אהרון קליערס	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
יזם	שם:	אהרון קליערס	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות רשות מקומית	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	עיריית בני ברק 500261003	חתימה:	
עורך התכנית	שם:	מרגלית שטרן	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:	<i>rebbet</i>

