

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0264184

שינוי ק"ב ברח' בית יוסף 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

עיריית בני ברק

מח' תכנון

19-05-2016

נתקבל

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק
 החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
 לתכנית מס' 501-0264184
 בשיבה 2016/65 ביום 26.1.16

מנהל הועדה	יו"ר הועדה	יו"ר הועדה המחוזית
---------------	------------	-----------------------

19.5.16

אדר' רות מוסס
מנהל הועדה
לתכנון ולבנייה
אגף ההנדסה ב"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לשינויים בקווי בניין לצורך שחזור מבנה ספח לבית כנסת קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ק"ב ברח' בית יוסף 11

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

501-0264184

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.521 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין מונה הדפסה 7



תכנון זמין מונה הדפסה 7



תכנון זמין מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 185090

קואורדינאטה Y 666475

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	בית יוסף	11	

שכונה שיכון ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		74

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

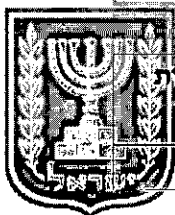
לא רלוונטי

1.5.8 - מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/255 ממשיכות לחול.	1939		19/08/1973



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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				פרל קרייזמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	04/05/2016	פרל קרייזמן	04/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/01/2015	פרל קרייזמן	14/01/2015		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עמותה	אחר	ע"י הרב שמואל יערי עמותת חוג חתם סופר שכונ ה'			בני ברק	נועם אלימלך	9 א	050-4148119	03-6163512	kraizman@ neto.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ע"י הרב שמואל יערי עמותת חוג חתם סופר שכונ ה'			בני ברק	נועם אלימלך	9 א	050-4148119	03-6163512	kraizman@neto.net.i



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' אדריכלות	עורך ראשי	פרל קרייזמן	037304	קרייזמן אדריכלים	בני ברק	אבן גבירול	7 א	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2. הקמת 2 מבנים על חלקה אחת עפ"י סעיפים 62א(א)(4)(7).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

- א. קו הבניין המזרחי יהיה 0.0 מ' (במקום 5.0 מ' לאחר בליטה), ולא תותר בליטה מעבר לקו בניין זה.
- ב. קו הבנין הצפוני יהיה 2.3 מ' (במקום 3.5 מ'), וקו הבנין הדרומי יהיה 2.6 מ' (במקום 3.5). כמסומן בתשריף.
- ג. וזאת כהמשך למבנה הקיים, ולא תותר כל בליטה מעבר לקו בנין זה.
- ד. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
- ה. אם הבניין הראשי והספח שעפ"י תכנית זו ייהרסו, קווי הבניין יחזרו לקדמותם.
- ו. לא יותרו חלונות בגבול המגרש.
- ז. תותר הקמת 2 מבנים נפרדים על חלקה אחת במרווחים כמסומן בנספח הבינוי.
- ח. כל ההוראות של התכניות התקטווג שלא שונו בתכנית זו, לרבות זכויות הבנייה, יהיו עפ"י התכניות התקפות.
- ט. שימוש המבנה יהיה שימוש ציבורי כפי שהותר בהיתרים שניתנו לפני תכנית זו, כל עוד המבנים קיימים.
- י. המדרגות החיצוניות (הקיימות והמוצעות) שמעבר לקו הבניין הדרומי יותרו עפ"י תכנית זו.
- יא. לא יותר שימוש כאולם שמחות במבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.521



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	547			547	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		105%				

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	521	100
סה"כ	521	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	520.45	100
סה"כ	520.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בית-כנסת	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	521	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 תכנית מאושרת.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

1. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין קוי הבנין והנסיגה של הקומה העליונה והמפלסים ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"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 התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בתלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 ניהול מי נגר

- א. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור התנייה.
- ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.
- ה. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.
- ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.

6.4 סטיה ניכרת

1. בליטות מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו.
2. פתיחת חלונות בגבול המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר. ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, בתאום עם מהנדס העיר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

היטל השבחה	6.6
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

--	--






תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: ע"י הרב שמואל יערי עמותת חוג חתם סופר שכונת ה' שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: ע"י הרב שמואל יערי עמותת חוג חתם סופר שכונת ה' שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרוע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד: קרייזמן אדריכלים</p>	<p>עורך התכנית</p>

קרייזמן אדריכלים
דוד המלך 6 רמת ברק
טל: 03-6163544



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7