

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0325084

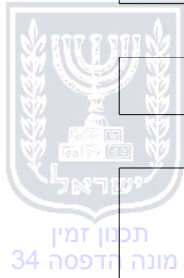
הקמת בניין חדש רח' בית שמאי 7,9

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. תכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות, תוספת שטחים עיקריים (20%), תוספת קומות, שינוי בינוי ותוספת שטחי שרות תת קרקעיים לצורך הקמת מרכז רוחני עולמי לחסידי ותלמידי מכתובקא-בעלזא. (השימוש אושר בהליך נפרד)



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הקמת בניין חדש רח' בית שמאי 7,9

501-0325084

מספר התכנית

1.746 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184701
קואורדינאטה Y	665551

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	בית שמאי	9	
בני ברק	בית שמאי	7	
בני ברק	האדמו"ר מגור	45	

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	321-322	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	1707		11/03/1971
בב/ 105 / ב	שינוי	בב/ 105 / על כל תיקוניה - כל ההוראות שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 105 / ד / 2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תכנית בב/ 105 / ד / 2 . הוראות תוכנית תכנית בב/ 105 / ד / 2 תחולנה על תוכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בב/ 105 / מצ / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / מצ / 1. הוראות תכנית בב/ 105 / מצ / 1 תחולנה על תכנית זו. בכפוף לשימוש שהותר בבניין.	5811	3211	22/05/2008
בב/ 105 / ס / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2 תחולנה על תכנית זו.	5427	3833	17/08/2005
בב/ 105 / ש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ש. הוראות תכנית בב/ 105 / ש תחולנה על תכנית זו.	5897	1621	08/01/2009
בב/ מק/ 105 / מ / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / מ / 2 ממשיכות לחול.	5402	2861	31/05/2005
בב/ מק/ 105 / ס / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / ס / 1 תחולנה על תכנית זו.	5256		17/12/2003

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				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	12/03/2017	משה זיידמן	12/03/2017	מחייב לעניין גובה ומספר קומות.	לא
טבלאות הקצאה	מחייב חלקית	1: 1	2	23/03/2017	משה זיידמן	23/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/02/2017	משה זיידמן	28/02/2017		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	שמואל זאב גרינפלד		היכלי הקודש - זכרון אהרון ע"ר	בני ברק	(1)		03-5667646		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. - 250.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב שייה אנגלנדר		היכלי הקודש זכרון אהרון ע"ר	בני ברק	אור החיים	41	03-6194974		
פרטי	שמואל זאב גרינפלד		היכלי הקודש - זכרון אהרון ע"ר	בני ברק	(1)		03-5667646		

(1) כתובת: ת.ד. - 250.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	געציל אנגלנדר		נחלת אנגלנדר בע"מ ח.פ. 5153310	בני ברק	ברנדשטטר	4	03-6194974		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן	34993	מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzai dman.co.il
	מודד	דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	02-6183473		



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש עפ"י סעיף קטן 62א(א) וכדלהלן:

1. איחוד בהסכמה עפ"י סעיף (1).
2. תוספת שטחים עפ"י סעיף (16).
3. תוספת קומות, שינוי בינוי, שינוי תכנית, הגדלת גובה קומה ושינוי בגובה הבניין עפ"י סעיף (4+5).
4. תוספת שטחים תת קרקעים עפ"י סעיף (15).
6. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
7. ניווד זכויות עפ"י סעיף (4) (9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלקות 321 ו-322 בגוש 6190 יאוחדו לחלקה אחת בהסכמת כל הבעלים.
2. יעוד השטח הינו עפ"י תוכנית תקפה.
3. תוספות זכויות בנייה בשיעור של עד 20% משטח המגרש מעבר לזכויות הבניה שעפ"י תוכניות תקפות.
4. תוספת שטחי שרות תת קרקעים בשטח של כפל שטח התכנית המותרת לבניה במגרש שעל פי תכנית זו.
5. תכנית קומת קרקע תחתונה עד 70% משטח המגרש, תכנית שאר הקומות עד 85% משטח המגרש.
6. קווי הבניין העל-קרקעיים הצידיים (מזרח ומערב) יהיו 3.5 מ', ולחזית צפון ולחזית דרום כמסומן בתשריט (משתנה)
7. קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו עד גבולות המגרש עפ"י התכניות התקפות (לרבות תכנית בב/105/מצ/1, ותכנית בב/מק/105/מ/2) בתנאי השארת מקום לחלחול עפ"י התכניות הנ"ל.
8. קומת הכניסה הקובעת לבניין תהיה מהחזית הדרומית (רח' בית שמאי) וכמסומן בנספח הבינוי.
9. יותר ניווד זכויות בניה בין הקומות שמעל הכניסה הקובעת לבניין, וכן בין הקומות שמתחת לכניסה הקובעת לבניין.
10. בהתאם לנתונים הטופוגרפיים של החלקה תותר בנית קומת קרקע תחתונה (מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין וכמסומן בנספח הבינוי) הכוללת גלריה חלקית, וזאת גם במסגרת זכויות הבניה העל קרקעים וע"פ הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 5,
- כמו כן תותר קומת מרתף (מתחת לקומת הקרקע התחתונה וכמסומן בנספח הבינוי) הכוללת גלריה חלקית במסגרת זכויות הבניה התת קרקעים וע"פ הוראות תכנית זו ותכנית בב/105/מצ/1.
11. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב היתר הבנייה, לרבות לגבי פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי של הבניין, ציפי חזיתות בחומרים קשיחים וכדומה.
12. השימושים המותרים וזכויות הבניה יהיו עפ"י המותר בתוכניות תקפות ותותר המרת כל זכויות הבניה המותרות במגרש לבניה למגורים לשימוש לבניין ציבורי, וזאת בהתאם להחלטת ועדה מקומית עפ"י סעיף 75 ה' לתוכנית המתאר מס' פרוטוקול 20160091 מתאריך 14/11/2016 (עבור בקשה מס' 201600690 תיק בניין



61900321). מכח האמור תותר גם זכיות בניה לשימוש עיקרי קל בתת הקרקע עפ"י תוכנית בב/105/מז/1 ובהתאם להוראות תוכנית זו.

13. גובה הבנין מספר הקומות (לרבות קומות גלריה) וגובהן, יהיו כמפורט בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.746
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,397
+349		1,746
בנוסף ובהתאם לשימוש שהותר בבניין יותר שטח עיקרי תת-קרקעי עפ"י תוכנית בב/105/מצ' 1 וזכויות בניה שעפ"י תוכניות תקפות.		

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

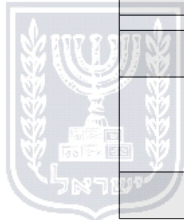
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
סטיו	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	1,746	100
סה"כ	1,746	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,743.79	100
סה"כ	1,743.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. עפ"י תוכניות תקפות לרבות בב/105/ מצ' 1. (בכפוף ובהתאם לשימוש שהותר בבניין) 2. מגורים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקובעת	שרות	עיקרי
(6)	(5)	(5)	(5)	2 (4)	4	22.2	70 (3)	2968	1484 (1)	45 (2)	1746 (1)	1746	1	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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) לא כולל זכויות עפ"י תוכנית מאושרת (בב/ 105 / ש, בב/ 105 / ס, בב/ 105 / ד).
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עפ"י תוכניות תקפות והחלטת הועדה שעפ"י תקנה 13..
- (3) מחושב בקומת הקרקע. בקומות העליונות 85%.
- (4) כולל קומת קרקע תחתונה הכוללת גלריה וקומת מרתף הכוללת גלריות כמסומן בבינוי ובהתאם לטופוגרפיה ובמסגרת הזכויות המותרות..
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט ותותר הבלטת מעלית, מדרגות המשמשות כמוצא חירום, וסתיו (ארקדה) בלבד מעבר לקווי הבניין וכמסומן בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתיאום עם מה"ע שתתייחס לפיתוח מהגרש, תאורה, כניסות ויציאות, ריצוף, גינון וכדומה. 2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין בתאום עם מה"ע לרבות לגבי עיצוב אדריכלי, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים וכדומה. 3. תאום עם אגף התשתיות לגבי אופן חיבור התשתיות והעתקתם לפי הצורך. 4. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות לגבי הנחיות בזמן העבודה למניעת מטרדים (אבק, רעש וכדו'), ולאחר הבנייה לגבי מניעת מטרדי רעש, היזק ראייה וכדו'. 5. אישורי נגישות כדין. 6. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לגבי עמודי החשמל שבקרבת המגרש.
6.2	חניה
	החניה בהתאם לתקן התקף/ התוכנית התקפה בהתאם לשימוש שאושר בבניין.
6.3	תכנית בינוי
	1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מספר הקומות, גבהן, תכסיתן, וגובה הבניין ומנחה בשאר הנושאים. 2. נספח הבינוי מתייחס לשימוש הציבורי שהועדה המקומית אישרה.
6.4	סטיה ניכרת
	1. מספר הקומות המופיע בנספח בינוי היו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. 2. תכסית הבניין כפי שמופיע בנספח בינוי (קומת קרקע) הינו מחייב וכל שינוי מעבר ל 5% תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. 3. גובה הבניין כפי שמופיע בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו מעבר ל 5% תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. 4. קווי הבניין כפי שמופיע בתשריט הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.
6.5	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 ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי 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 אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת

6.5	עתיקות
	במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6	ניקוז
	הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע. 2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בנייה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

עד 20 שנה.

