

9393

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0379842

שינוי ק"ב, תוספת אחוזים ותוספת קומה ברח' אדמורי אלכסנדר 13

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק		
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף		
501-0379842	לחברת מס'	
26.9.16	ביום	20/6/89
אורטל	יו"ר הועדה המחוזית	יו"ר הועדה

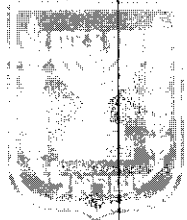
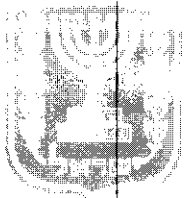
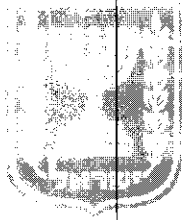
15.1.17

אדריכל מוסמך
 משרד האדריכלות
 תל אביב

(Handwritten signature)

דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית לשינויים בק"ב ותוספת אחוזים לצורך שיפור אפשרויות התכנון להרחבת מבנה ישיבה קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית ומספר התכנית
 שינוי ק"ב, תוספת אחוזים ותוספת קומה ברח' אדמורי אלכסנדר 13

מספר התכנית מספר התכנית
 501-0379842

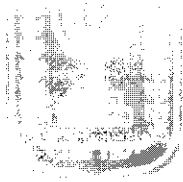
1.2 שטח התכנית שטח התכנית
 0.556 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לבי סעיף בחוק לבי סעיף בחוק
 62א (א) (16) (א) (12), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 9



היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא



1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינאטה X 184050
 קואורדינאטה Y 666175

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	אדמורי אלכסנדר	13	

שכונה

1.5.5 יישים יחלקית בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		51

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
24/09/1981		2752	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/430 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/430

הערה לטבלה:

תכנית בב/105/צ על תיקוניה לא חלה על החלקה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		22/12/2016	פרל קרייזמן	22/12/2016	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		05/06/2016	פרל קרייזמן	22/05/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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			ישיבת אלכסנדר	בני ברק	אדמורי אלכסנדר) (1	13	053-3113388	03-6163512	kraizman@ neto.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : שם העמותה המלא : ישיבות בית ישראל תפארת מנחם דאלכסנדר בארץ ישראל - "ישיבת אלכסנדר".

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם ותאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ישיבת אלכסנדר	בני ברק	אדמורי אלכסנדר	13	053-3113388	03-6163512	kraizman@neto.net.i

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע : שם העמותה המלא : ישיבות בית ישראל תפארת מנחם דאלכסנדר בארץ ישראל - "ישיבת אלכסנדר".

שינוי הייעוד למבנים ומוסות ציבור לחינוך הנו עפ"י מבא"ת ולא מעיד על שינוי בעלות.

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	ה/37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il

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. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף א62(א)(4).
2. תוספת קומה עפ"י סעיף א62(א)(4)(א).
3. הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור של 20% עפ"י סעיף א62(א)(16)(א)(1).
4. ניווד שטחים עפ"י סעיף א62(א)(9).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. בבניין הקיים יותרו השינויים הבאים:
 1. שינוי ק.ב. צפון מזרחי (עורפי) ל - 2.6 מ' במקום 5.0 מ'.
 2. שינוי ק.ב. צפון מערבי ל - 1.9 מ' בחלק המסומן בנספח הבינוי בלבד.
 3. הגדלת השטח המותר כשיעור של עד 20%.
 4. ניווד שטחים בין הקומות.
 5. תוספת קומה ה'.
- ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בזמן הבקשה להיתר בנייה, לרבות לעניין ציפוי חזיתות ועיצוב אדריכלי.
- ג. השימושים יהיו עפ"י המותר בתכניות התקפות, לרבות בב/430.
- ד. ייעוד המגרש יהיה מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- ה. לא יותרו בליטות מעבר לקו הבניין העורפי שבתכנית זו.
- ו. התוספות יבנו עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.556
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
קיים: 138%, מוצע תוספת 20%	878		+111	767	מ"ר	מגורים (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
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1201
שביל	501



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד (לא מבא"ת)	556	100
סה"כ	556	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	532.64	90.13
שביל	58.35	9.87
סה"כ	590.99	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.2	הוראות
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל הולכי רגל
4.2.2	הוראות



משרד התכנון והבנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטח בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	(5)	(5)	(5)	(3)	(4) 5	(3)	(2)	(1)	(1)	878	556	1201	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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 הבנייה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תכנית בב/105/צ על תיקוניה לא חלה על החלקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכניות תקפות.
- (2) עפ"י תכניות תקפות.
- (3) עפ"י תכנית מאושרת.
- (4) מעל קומת עמודים חלקית.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. 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>	

6.2	ניהול מי נגר
<p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשת לתת הקרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	

6.3	סטיה ניכרת
<p>1. בליטות מעבר לקו הבניין העורפי שעפ"י תכנית זו.</p> <p>2. תוספת קומות.</p>	

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי, לרבות לגבי עיצוב וציפוי חזיתות בתאום עם מה"ע.</p> <p>2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין צמצום מטרדי רעש לגובלים ולעניין קרבה לעמוד חשמל בחזית</p>	

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

7. ביצוע התכנית

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

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

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: ישיבת אלכסנדר 580042877	סוג:	תאריך: תפארת מנחם דאלכסנדר בארץ ישראל - ישיבת אלכסנדר" (ע"ר)
--------------------	--	-------------	--

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: ישיבת אלכסנדר 580042877	סוג: בעלים	תאריך: ישיבות בית ישראל תפארת מנחם דאלכסנדר בארץ ישראל - ישיבת אלכסנדר" (ע"ר)
------------------------	--	----------------------	--

עורך התכנית	שם: פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: הצמחון אדריכלים דוד הסלך בני ברק טל: 03-6163114
--------------------	--	--------------------------	--

