

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0429605

שינוי בינוי ברחוב חבקוק 21,23 ב"ב.

תל-אביב

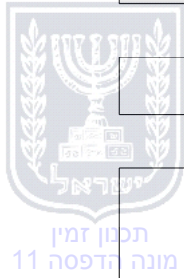
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית בסמכות מקומית, לצורך ניצול מיטבי של זכויות ואפשרויות הבנייה, להקמת 2 מבני ציבור עם קיר משותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בינוי ברחוב חבקוק 21,23 ב"ב.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

501-0429605

מספר התכנית

1.044 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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 14, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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

קואורדינאטה X 184820

קואורדינאטה Y 666079

מצפון: חלקות 436,437,1141.

ממזרח: חלקה 370.

מדרום: רחוב חבקוק.

ממערב: חלקה 367.

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	חבקוק	21	
בני ברק	חבקוק	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	369, 1144	1147

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

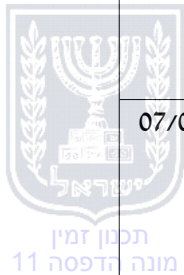
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/מצ/1. הוראות תכנית בב/105/מצ/1 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/מצ/1
12/05/2009	3701	5950	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/804 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/804



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/09/2017	לאון אושקי	18/05/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18/05/2016	לאון אושקי	18/05/2016	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	יחיאל זאב קרימלובסקי		ישיבת כולל אברכים אמרי שאול מודזיץ	בני ברק	חבקוק	23	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	יוסף שיף		ישיבת כולל אברכים אמרי שאול מודזיץ	בני ברק	חבקוק	23	00-0000000	00-0000000	

1.8.2 יזם

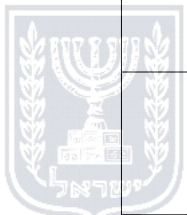
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל זאב קרימלובסקי		ישיבת כולל אברכים אמרי שאול מודזיץ	בני ברק	עמוס	5	00-0000000	00-0000000	
פרטי	יוסף שיף		ישיבת כולל אברכים אמרי שאול מודזיץ	בני ברק	בר אילן	28	00-0000000	00-0000000	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ב"ב	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ע"י עו"ד דוד זעירא		אמבלון פרופריס לימטד	בני ברק	שד רבי טרפון	5	03-5702405	00-0000000	
בעלים	ע"י עו"ד דוד זעירא		כספון אינבסטמנטס לימטד	בני ברק	שד רבי טרפון	5	03-5702405	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568		office@ushki.co.il
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	1	03-9044507		ydronov1@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (14)
3. הגדלת שטחים לצרכי ציבור עפ"י סעיף (3).
4. תוספת שטחים עפ"י זכויות תמ"א 38 עפ"י סעיף (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תותר הקמת 2 בניינים חדשים לשימוש ציבורי, בשינויים הבאים:

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור של עד 20% משטח המגרש (כולל הקלות).
2. שינוי בקווי בניין:
 - קו בניין צפוני מ- 3.00 מ' ל- 1.20 מ'.
 - קו בניין מזרחי מ- 3.00 מ' ל- 2.70 מ'.
 - קו בניין דרומי מ- 3.00 מ' ל- 1.80 מ'.
 - קו בניין מערבי- בקומת קרקע 3.00 מ' עם עמודים בקו בניין 0, בקומות- תותר עד לקו בניין 0.
 - קו בניין בין המגרשים- קו בניין 0.
3. תוספת שטחים עפ"י זכויות תמ"א 38 ותיקוניה וכמפורט בסעיף 2.3.
4. תותר בניית מעבר בקומות בין הבניין המוצע (חלקה 1147) לבניין בית ספר קיים (חלקה 367), כמסומן בנספח הבינוי.
5. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתרי הבנייה לרבות לגבי עיצוב אדריכלי, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח שהשטח וכדו'.
6. תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 3.00 מ' בצד המערבי של המגרש כמסומן בתשריט.
7. כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות תכנית בב/804, ימשיכו לחול, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
8. תותר הבלטת ארון קודש מעבר לקו בניין המזרחי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

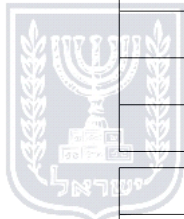
1.044

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בנוסף יותרו שטחים עפ"י זכויות תמ"א 38 ותיקוניה.	2,804		+1,454	1,350	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
			-1,270	1,270	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**תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	4			
מבנים ומוסדות ציבור	2,1			
שטח ציבורי פתוח	3			
זיקת הנאה למעבר רגלי			מבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאוסר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	31.5	3.02
מבנים ומוסדות ציבור	414	39.66
מגורים מיוחד	505	48.37
שטח ציבורי פתוח	93.5	8.96
סה"כ	1,044	100

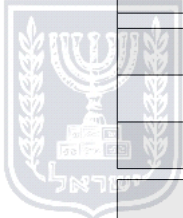
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31.79	3.04
מבנים ומוסדות ציבור	919.21	88.01
שטח ציבורי פתוח	93.48	8.95
סה"כ	1,044.48	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור, לרבות מבנה חינוך
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך עפ"י תכניות תקפות.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	27.95	(3)	(2)	(2)	(2)	(1) 1364	505	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	2	(4) 7			(2)	(2)	(2)	(1) 1440	414	2	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) בנוסף יותרו שטחים עפ"י זכויות תמ"א 38 ותיקוניה..
- (2) עפ"י תכניות בתוקף..
- (3) התכסית עפ"י תכניות תקפות.
- (4) 6 קומות מעל קומת קרקע..
- (5) כמסומן בתשריט..
- (6) 5 קומות מעל קומת קרקע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניות יהיו עפ"י התקן התקף או התכנית התקפה בהיתר הבניה עפ"י יח"ד שעפ"י תוכנית זו ובתאום עם יועץ התנועה של העיריה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב וניקוז</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>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.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. בליטות, מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו. למעט בליטת ארון קודש מעבר לקו בניין המזרחי.</p> <p>ב. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. אישור נגישות כדין.</p> <p>ד. תאום עם היחידה לאיכ"ס בנושאים הבאים:</p> <p>1. הריסת המבנים המסומנים להריסה, לרבות לגבי פינוי פסולת בניין.</p> <p>2. סקר ובדיקת קרקע עפ"י הצורך ועפ"י הנחיות היחידה לאיכ"ס.</p> <p>3. מרחקים מעמוד החשמל בחזית רחוב חבקוק.</p> <p>ה. הגשר בין מגרשים 201 ו-367 יתוכנן כך:</p>	<p>6.6</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. ללא קירוי עם מעקות ממוסגרות על מנת לא לחסום את האוויר.</p> <p>2. הגשרים יתוכננו מאמצע הבניין דרומה בחלקה 201 על מנת להתרחק ממתחם "אוסס".</p> <p>3. רוחב הגשר לא יעלה על 1.20 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11