

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0585018

שינוי ק.ב. בבנין חדש ברח' גרוסברד 5

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

שינוי קו בניין דרומי ומזרחי לצורך הקמת בניין ציבורי חדש



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי ק.ב. בבנין חדש ברח' גרוסברד 5

מספר התכנית 501-0585018

1.2 שטח התכנית 0.543 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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	184359
	קואורדינאטה Y	665022

1.5.2 תיאור מקום	מצפון - חלקות 593-595.
	מדרום -רחוב הרב גרוסברד.
	ממזרח - שצ"פ 599
	ממערב - חלקות 357-360.

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	הרב גרוסברד	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק		596

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
501-0416891	שינוי	כל ההוראות ימשיכו לחול למעט התוכניות שעפ"י תוכנית זו.	7416	1405	05/01/2017
בב/ 105 / צ	כפיפות	כל ההוראות ימשיכו לחול למעט השינויים שעפ"י תוכנית זו.	4015	3489	11/06/1992
בב/ 722	שינוי	כל ההוראות ימשיכו לחול למעט השינויים שעפ"י תוכנית זו.	5218	3904	26/08/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרה זרביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרה זרביב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 38 07/02/2021	שרה זרביב	08/03/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 55 02/11/2017	שרה זרביב	02/11/2017	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	הרב שריאל רוזנברג		עמותה בית כנסת המרכזי רמת דוד	בני ברק	חזון איש	66	03-6184743		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרה זרביב	22572855	זרביב אדריכלים	בני ברק	הרב לנדא יעקב	11	052-7648976		sz.arch@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בנין להקמת בנין ציבורי חדש עפ"י סעיף 62א(א)(4)
2. שינוי בגובה המירבי של הבנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1. שינוי קו בניין מזרחי ודרומי מ-4 מ' ל-0 מ'.
2. הגובה האבסולוטי המירבי לא יעלה על 16.0 מ' ממפלס ה 0.0 עד קצה הגג כולל מתקנים וכולל מעקה הגג
3. לא יותרו בליטות מכל סוג מעבר לקווי הבנין הנ"ל.
4. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבניה, לרבות לעניין עיצוב אדריכלי, פיתוח המגרש, ציפוי חזיתות וכדו'.
5. זכויות הבניה יהיו עפ"י התכניות התקפות בזמן ההיתר.
6. הריסת הבנייה הקיימת המסומנת להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

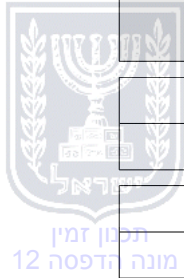
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	543.33	100
סה"כ	543.33	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	543.33	100
סה"כ	543.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני ציבור לא יותר שימוש קבוע בגג המבנה. לא יותר שימוש לאירועים בגג המבנה והגג יהיה נעול למעט לצורך תחזוקה. המבנה לא ישמש כשיבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>0 בצד המזרחי יותרו חלונות בתנאים הבאים: החלונות ימוקמו אך ורק בקומת ההיכל המרכזי. החלונות יהיו חלון "קיפ" אשר נפתח רק כלפי פנים או חוץ במאונך בצד העליון ללא אופציית פתיחה במאוזן. צבע החלונות יהיה חלבי או כל צבע אחר שימנה היזק ראייה ועם מעצור שזווית הפתיחה לא תעלה על 25 מעלות. 0 לא תהיה כל בנייה מעבר לקווי המגרש. 0 לא יוצאו "רלסים" ו/או מרפסות תלויות מכל סוג מעבר לקווי הבניין לכיוון מזרח. 0 מנועי המזגנים יהיו על גג הבניין וייעשה מאמץ כי לא יהיו לכיוון מזרח. ככל שלא תהיה חלופה אחרת, ניתן יהיה להתקין עד שני מנועי מזגנים לכיוון מזרח. 0 מנועי מזגנים בקומות לא יהיו לכיוון מזרח ודרום. 0 לא יותקן גנרטור בשטח המגרש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	(4)	(4)	(4)	(4)		3 (3)	16 (2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	543	1	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על פי תוכניות תקפות.
- (2) גובה אבסולוטי ממפלס ה 0.0 עד קצה הגג כולל מתקנים וכולל מעקה הגג..
- (3) עד 3 קומות מעל קומת הכניסה..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין והגובה המירבי ומנחה בשאר הנושאים.

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות 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) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, חוק 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 ראשית 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 במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**ביוב וניקוז**

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור 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.

6.4**סטיה ניכרת**

1. בליטות מכל סוג מעבר לקווי הבנין ששונו בתוכנית זו
2. בליטה מעבר לגובה המירבי שעפ"י תוכנית זו.
3. תוספת קומות, תוספת גובה, תוספת מרתף, פתיחת חלונות לכיוון מזרח (למעט האמור בסעיף 4) וכן שימוש של אולם שמחות יהוו סטיה ניכרת.
4. שימוש במבנה כשיבה; עריכת אירועים בגג המבנה; התקנת גנרטור בשטח המגרש; והתקנת מנועי מזגנים בקומות לכיוון מזרח ודרום.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תוכנית לפיתוח המגרש ועיצוב אדריכלי בתאום עם מה"ע.
2. אישורי נגישות כדין.
3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות בנושאים הבאים:
 - א. הריסת הבניה הקיימת, לרבות לענין פינוי פסולת בניין.
 - ב. סילוק קו החשמל
 - ג. השימושים הציבוריים.
 - ד. איורור המרתפים.
4. תאום עם חברת החשמל לענין סילוק קו החשמל העובר במגרש
5. תאום עם מחלקת נכסים.

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	6. היתר הבנייה יוצא בגבולות שטח ההקצאה.

6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

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

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

	מועד ביצוע משוער : בתוך 3 שנים.
--	---------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12