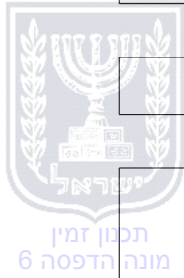


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0636415

שינוי קו בניין במגרש למבני ציבור ברחוב מימון



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

תכנית בסמכות הועדה המקומית לצורך שינויי בינוי ושינויים בקווי הבניין במגרש בייעוד ציבורי, לצורך הקמת בית כנסת בן 2 קומות הכולל עזרת נשים, במגרש ציבורי גדול הכולל מבני ציבור נוספים, לרבות מרכז פיס מצפון לבית הכנסת המוצע שנבנה עפ"י היתר משנת 1986 ומבני חינוך נוספים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין במגרש למבני ציבור ברחוב מימון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0636415	מספר התכנית	
5.010 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינאטה X 184189
 קואורדינאטה Y 666091

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רחוב הרב מימון
 ממזרח: חלקות 1105-1107,
 מדרום: חלקות 1109-1111,
 ממערב: רחוב ירושלים

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	הרב מימון	26	
בני ברק	הרב מימון	24	
בני ברק	ירושלים	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	1108	

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

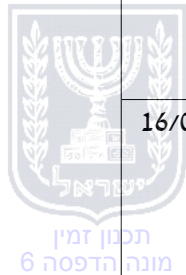
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
501-0416891	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0416891. הוראות תכנית 501-0416891 תחולנה על תכנית זו.	7416	1405	05/01/2017
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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
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.	5811	3211	22/05/2008
בב/ 105 / צ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / צ. הוראות תכנית בב/ 105 / צ תחולנה על תכנית זו.	4015	3489	11/06/1992
בב/ 105 / צ / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / צ / 1. הוראות תכנית בב/ 105 / צ / 1 תחולנה על תכנית זו.	5643	2085	22/03/2007
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/ 180	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 180 ממשיכות לחול.	1962		22/11/1973



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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		10: 15 10/07/2018	לאון אושקי	10/07/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 51 10/04/2018	לאון אושקי	10/04/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-7765555	03-7765555	
	פרטי	דב רוטנברג		מתבתא נפש חיה	בני ברק	רמב"ס	28			4111200@g mail.com

1.8.2 יזם

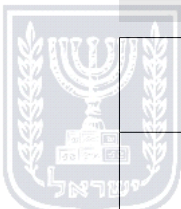
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-7765555	03-7765555	
פרטי	דב רוטנברג		מתבתא נפש חיה	בני ברק	רמב"ס	28			4111200@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-7765555	03-7765555	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki .co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	03-6183473		tanial@albex. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 שינויי וקווי בניין להקמת מבנה ציבורי (בית כנסת) בחלק הצפון מערבי של מגרש למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקוי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2. הקטנת המרווח בין הבניינים עפ"י סעיף 62א(א)(4).

3. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).

4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	25	0.50
מבנים ומוסדות ציבור	4,985	99.50
סה"כ	5,010	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16.8	0.33
מבנים ומוסדות ציבור	5,035.47	99.67
סה"כ	5,052.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים ציבוריים לרבות בית כנסת עפ"י תכנית תקפות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>1. הוראות תכנית זו יחולו על מבנה חדש בלבד וכמסומן בבינוי.</p> <p>2. המרווח בין הבניין הקיים והמוצע יהיה כמסומן בבינוי, במרווח זה תתאפשר הקמת מדרגות כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>4. הוראות הבינוי מאפשרות הקמת בניין נוסף בחלקה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנין
	עפ"ע תכניות תקפות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי (7)	אחורי (7)	צידי- שמאלי (7)	צידי- ימני (7)	מעל הקובעת 6 (6)	(4)	65 (5)	4258 (3)	9018 (1)	(2)	(4)	5010	1	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) דהיינו 180% כפי שמותר עפ"י תכנית 501-0416891.

(2) עפ"י תכניות תקפות ועפ"י כל דין (לרבות החלטות עפ"י תקנה 13 כפי שמאושרות בזמן היתר הבנייה)..

(3) דהיינו עד 85% משטח המגרש עפ"י התכניות התקפות לרבות בב/105/מצ/1..

(4) עפ"י תכניות תקפות.

(5) עפ"י תכניות תקפות.

(6) 6 קומות מעל קומת מפלס הכניסה + קומה חלקית..

(7) קו הבניין הצפון מערבי יהיה 0.2 מ' (במקום 4 מ') וכמסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

הבינוי מחייב לגבי רווי הבניין לצד צפון מערב והמרווח בין הבניין הקיים והמוצע ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות 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 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
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.

6.3

ביוב וניקוז

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :
1. יוותרו 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. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.
 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח במגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4

סטיה ניכרת

1. בליטות מעבר לקווי הבניין ששוננו עפ"י תכנית זו.
2. הקטהת המרווח בין הבניין הקיים למוצע לעומת המסומן בבינוי בתכנית זו.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים, לרבות שטח ההפקעה, יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

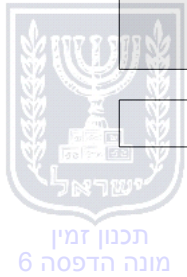
1. הריסת המקחט הקיים בשטח המיועד לבניית בית הכנסת, בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
2. הריסת המבנים הארעיים והגדרות הקיימים בשטח המיועד לבניית בית הכנסת, בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
3. אישורי נגישות כדין.
4. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח חלק המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>בזמן היתר הבנייה. 5. הבטחת העתקת תשתיות עפ"י התורך. 6. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי: א.. השימושים הציבוריים. ב. מניעת מטרדי רעש ואבק לבניינים הקיימים בזמן ההריסה והבנייה החדשה. ג. אמצעים למזעור רעש והיזק ראייה בין הבניינים. 7. חתימת רמ"י.</p>	
היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה.

