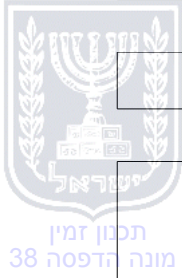


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0367656

שינוי ייעודים בין 2 תאי שטח ברח' טל חיים 10 ורח' דבורה הנביאה 14



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/12/2020

לאשר את התוכנית

02/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר שינוי ייעודים של שני תאי שטח בסדר גודל דומה, המצויים במרחק של כ-550 מ' זה מזה. בחלקה 796 בגוש 6190 מצוי מבנה ציבור "ישיבת היכל ברכה" בתא שטח בייעוד מגורים ב', ואילו בחלקה 335 בגוש 6187 מגרש עבור מבנה ציבור בייעוד מגרש מיוחד. התכנית מציעה שינוי ייעוד המגרשים כך שבחלקה 796 בגוש 6190 תאפשר יעוד למבנה ציבור - בהתאם לשימוש הקיים בפועל, ואילו בתא שטח 335 בגוש 6187 יתאפשר יעוד מגורים, התואם את סביבתו. כמו כן מציעה התכנית תוספת זכויות עבור מגרש המגורים בהתאם לחוק התכנון והבניה לשם הקמת מבנה בן 8 קומות (קרקע + 6 + קומת גג חלקית) ובו 28 יח"ד ושימור המבנה הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעודים בין 2 תאי שטח ברח' טל חיים 10 ורח' דבורה הנביאה 14	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0367656	מספר התכנית	
1.450 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	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	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184639
קואורדינאטה Y	664486

1.5.2 תיאור מקום

טל חיים 10, תא שטח 335 גוש 6187, ממערב לצומת הרחובות טל חיים ואמרי ברוך.
דבורה הנביאה 14, תא שטח 796 גוש 6190, מצפון לרחוב דבורה הנביאה.

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	דבורה הנביאה	14	
בני ברק	טל חיים	10	

קרית ויזניץ וקרית נדבורנא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	335	
6190	מוסדר	חלק	796	

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
05/01/2017	1405	7416	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0416891. הוראות תכנית 501-0416891 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0416891
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / א
07/08/1980		2649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה. הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 / ב
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / מצ/ 1. הוראות תכנית בב/ 105 / מצ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 / מצ/ 1
09/07/1981		2726	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 423 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 423
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
07/05/1970		1622	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 137 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 137



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עדן בר			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 36 20/12/2020	עדן בר	20/12/2020		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תיק תיעוד מקדים	15: 14 28/07/2020	נטלי מסיקה	13/07/2020	67		רקע	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	13: 39 20/12/2020	עדן בר	20/12/2020	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	צבי אלעזר ספרין			תל אביב- יפו	החשמונאי ס	90	03-6165550		
	פרטי			מוסדות חינוך אור החיים ב"ב	בני ברק	עזרא	51	03-6714444	03-6770498	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מוסדות חינוך אור החיים ב"ב	בני ברק	עזרא	51	03-6714444	03-6770498	

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	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		Brlv@brlv.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירוסלב דרונוב	1055	דרונוב ירוסלב - מדידות והנדסה	פתח תקוה	פרישמן דוד	19	03-9044507		yaronov1@yahoo.com
ד"ר	יועץ	נטלי מסיקה			תמורים	(1)		08-8681318		nataliem@bezeqint.net

(1) כתובת : אלנות 248.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

הסדרת שימושים ב-2 תאי שטח ע"י שינוי יעוד החלקות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד בתא שטח 335 מ"מגרש מיוחד" למגורים".
- ב. שינוי ייעוד בתא שטח 796 מ"מגורים ב" ל"מבנים ומוסדות ציבור".
- ג. קביעת חלק מהמבנה בתא שטח 335 להריסה כמסומן בתשריט.
- ד. קביעת המבנה בתא שטח 796 מבנה לשימור.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ו. קביעת קווי בניין.
- ז. קביעת הוראות נוספות נדרשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	335
מבנים ומוסדות ציבור	796

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	335

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
53.59	777	מגורים ב' (*)
46.41	673	מגרש מיוחד (*)
100	1,450	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
53.63	776.66	מבנים ומוסדות ציבור
46.37	671.58	מגורים
100	1,448.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מפלס הכניסה הקובעת: מגורים, שטח ציבורי עבור גן ילדים, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות. מעל הכניסה הקובעת: מגורים. מתחת לכניסה הקובעת: מחסנים, חניה ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. גובה קומות: 1. גובה קומה טיפוסית מגורים עד 3.2 מ'. 2. גובה קומת קרקע וקומת גג עד 3.5 מ'. ב. מרפסות הסוכה והשמש ישתלבו באופן אינטגרלי במעטפת הבניין.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי א. תותר בניית מרתף אחד בלבד עד גבול מגרש. ב. תיוותר תכסית פנויה מבינוי עילי ותת קרקעי של לפחות 15% וללא פתרונות החדרה חלופיים. ג. עומק אדמה גננית לפחות 1.5 מ'.
ג	הנחיות מיוחדות השטח הציבורי יוקצה בקומת הקרקע ייועד לגן ילדים אליו תצורף חצר כנדרש.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מוסדות דת, חינוך, רווחה, קהילה ובריאות. במרתף העליון: ספרייה, חדר אוכל, חדר חוגים, חדר התעמלות ומקווה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. גובה הבינוי - 6.5 קומות בכפוף לכך שהוראות התכנון יבטיחו את הבולטות והנראות של המבנה והשמים הפתוחים הנמצאים בראש הגבעה (סעיף 4.17 בתכנית המתאר - "עיצוב מיוחד") ובכפוף לממצאי תיק תיעוד מקדים. ב. לא יותרו מגורים למעט פנימייה לתלמידי המוסד החינוכי, ככל והמבנה משמש כמוסד חינוכי ויש חובה על מגורי התלמידים בפנימייה כחלק מובנה ומתחייב מהפעילות החינוכית.
ב	שימור א. המבנה יקבע לשימור. ב. תוספת הזכויות למבנה (כאמור בטבלה 5) מותנית בהתאמה לתיק תיעוד מקדים.
ג	עיצוב פיתוח ובינוי

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
א. יותרו 2 קומות מרתף עד גבול המגרש. ב. תיוותר תכסית פנויה מבינוי עילי ותת קרקעי של לפחות 15% וללא פתרונות החדרה חלופיים. ג. עומק אדמה גננית לפחות 1.5 מ'.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
1.5 (4)	4 (3)	1	6 (2)	30	38	28	65	580	3900	570 (1)		950	2380	673	335	מגורים
									130				130	673	335	מגורים ומוסדות ציבור
3.5	3.5	1	6.5				65	440	3420	660	(1) 660	700	1400	777	796	מבנים ומוסדות ציבור



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קדמי	אחורי
				(6) 2.5	(5) 1.5
	335		מגורים		
	335	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים		
6	796		מבנים ומוסדות ציבור		

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

הערה ברמת הטבלה:

א. לכל יח"ד תתווסף מרפסת סוכה בשטח עיקרי של עד 8 מ"ר, ומרפסת שמש בשטח עיקרי של עד 12 מ"ר ליח"ד.

ב. 20% מיח"ד בתכנית תהיינה יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר, כולל ממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתכנית של עד 85% משטח המגרש.

(2) קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית.

(3) לכיוון צפון.

(4) לכיוון דרום.

(5) לכיוון מערב.

(6) לכיוון מזרח רח' אמרי ברוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>1. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב הבקשה להיתר בניה, לרבות בנושא עיצוב הבניין, פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים, מפלס 0.00 סופי וכד'.</p> <p>2. התכנון יעמוד בדרישות ההנחיות המרחביות התקפות של עיריית בני ברק.</p> <p>3. הבינוי של מבנה המגורים יהיה מחייב לגבי מספר הקומות, מספר יח"ד וקווי בניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p> <p>4. המדרכות בהיקף התכנית לא יפחתו מרוחב של 3 מ' לכל הפחות.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח כל אחד תאי השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>לא יתאפשרו פתרונות החדרה חלופיים.</p>	
6.3	חניה
<p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה, עפ"י הנמוך מביניהם.</p> <p>2. החניות יהיו בתחום תא השטח.</p> <p>3. רמפת הכניסה לחניה תתחיל בתחום המגרש.</p>	
6.4	הריסות ופינויים
<p>1. מבנים המסומנים בסימון הריסה הם מבנים המיועדים להריסה. המבנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>2. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של בניינים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. אישורי נגישות כדין.</p> <p>3. הריסת המבנים הקיימים תיעשה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>4. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי הבניין הציבורי.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה בתא שטח 335 יהיה חו"ד קונסטרוקטור כי ניתן להרוס חלק מהמבנה הקיים ללא פגיעה בחלקו המערבי.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא על ידי הועדה המקומית בהמלצת ועדת השימור. לא ניתן לאשר את תיק התיעוד ללא המלצת ועדת השימור.</p> <p>7. תנאי בהיתר הבניה בתא שטח 796 יהיה הריסת הבינוי מחומרים קלים על גג המבנה לשימור.</p> <p>8. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה על פי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.6	בניה ירוקה
<p>הבניה החדשה תהיה על פי התקן הישראלי התקף לבניה ירוקה.</p>	
6.7	סטיה ניכרת
<p>1. הבלטת מרפסות תותר בהתאם לתקנות, כל בינוי מעבר לכך ייחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>2. סגירתן וצירופן של מרפסות השמש לשטח הדירות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	

היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

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

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

תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38