

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0606962

תוספת למבנה ציבור ברח' צירלסון 27.

תל-אביב

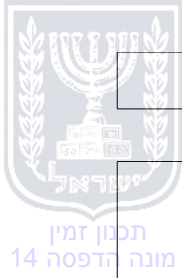
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
25/03/2019

להפקיד את התכנית  
26/09/2019

י"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

תכנית בסמכות מחוזית לצורך הגדלת הזכויות למבנה ציבור בבנייה, לרבות ע"י שינוי יעוד ממגורים למבנים ומוסדות ציבור והגדלת זכויות הבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת למבנה ציבור ברח' צירלסון 27.

מספר התכנית 501-0606962

1.2 שטח התכנית 0.730 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 185392  
 קואורדינאטה Y 666580

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון: חלקה 1085  
 ממזרח: חלקה 1082  
 מדרום: רחוב צירלסון  
 ממערב: חלקה 1076

**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	צירלסון	27	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	1080	

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
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 /ב 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 /מצ/ 1
11/06/1992	3489	4015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 /צ ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 /צ
03/07/2018	9458	7864	כל ההוראות של תכנית 501-0308296 על שינוייה (תכנית בב/ 2035 - תכנית מתאר כוללנית) יחולו על תכנית זו	כפיפות	501-0308296



## 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		08: 57 30/06/2019	לאון אושקי	27/06/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		07: 13 31/07/2019	לאון אושקי	27/06/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		15: 24 07/07/2019	לאון אושקי	07/07/2019	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	קלמן ברונר		ישיבת חכמת שלמה ד'באבוב	בני ברק	צירלסון	27	00-0000000		6164426@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קלמן ברונר		ישיבת חכמת שלמה ד'באבוב	בני ברק	צירלסון	27	00-0000000		6164426@gmail.com

**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	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki .co.il
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		ydrnov1@y ahoo.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

שינויים ותוספות להגדלת זכויות בנייה למבנה ציבור בבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור.
2. הגדלת זכויות בנייה.
3. הבניין יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע ומעל קומת מרתף.
4. השימושים המותרים יהיו שימושים ציבוריים לרבות בית כנסת, חדרי לימוד וחדרי פנימייה.
5. קביעת תנאים להיתר והוראות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	730	100
סה"כ	730	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	741.28	100
סה"כ	741.28	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים :                      מעל הקרקע- חינוך, דת ופנימיה.                      בתת הקרקע- שימושים נלווים כגון ספרייה, חדרי חוגים, חדר אוכל, חדר ספורט, מקווה, אחסנה ושימושים טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת היתר הבנייה, לרבות לגבי חומרי גמר קשיחים בחזיתות המבנה.                      2. תותר הבלטת ארון הקודש לכיון מזרח מעבר לקו הבינוי וכמסומן בנספח הבינוי.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת (2) 7	סה"כ שטחי בניה 3370	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי 730
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)			(1) 26.05	59.5	70	360	1050	1890	1	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) במקום 25.0 מ' כפי שהותר עפ"י תכנית בב/מק/105/צ/2..
- (2) 7 קומות ובנוסף קומת גג חלקית.
- (3) כמסומן בתשריט, ללא שינוי לעומת תכנית תקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' הקומות, קווי הבניין וגובה הבניין ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<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 ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות הן תבוצענה 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 תבוצענה וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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.</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>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. לא תהיה גישה לכלי רכב מרחוב ז'בוטינסקי לתחום המגרש.</p> <p>2. תקן חניה בהתאם לקבוע בתכנית המתאר הכוללנית 501-0308296.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p>
<b>6.4</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	הבניה תהיה ע"פ התקן הישראלי התקף לבניה ירוקה ת"י 5281.
<b>6.5</b>	<b>ביוב וניקוז</b>
	הוראה לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34: 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.
<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט אלמנטים אדריכליים.</p> <p>ב. תוספת קומות.</p> <p>ג. שימושים שאינם ציבוריים בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בזמן ההיתר.</p> <p>ב. לרבות עניין שימושי הציבור, מניעת מטרדי רעש והקרבה לעמוד החשמל.</p> <p>ג. אישורי נגישות כדין.</p> <p>ד. הגשת דוח אקוסטי.</p> <p>ה. החצר והמדרכות תהיינה נטועות בעצי צל, בהתאם למסמך המדיניות המחוזי ולתכנית</p>

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	המתאר הכוללני 501-0308296 ו. תנאי לתחילת ביצוע עבודות בשטח הינו הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגים בשלב הביצוע עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14