

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0527986

**הקמת בנין ציבורי חדש ישיבת בית מאיר**

תל-אביב

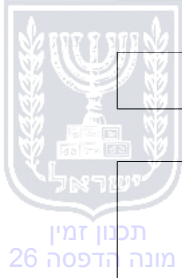
מחוז

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 לשינויים ותוספות לצורך הקמת בנין ציבורי חדש לישיבת בית מאיר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	0.800 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (15), 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	184644
קואורדינאטה Y	664989

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	דבורה הנביאה	בני ברק

שכונה שיכון חזון איש

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק		799

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0416891 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0416891
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / מצ/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
16/02/1967		1339	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 170 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 170



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 45 19/05/2020	איבגי קרמן	09/07/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	22: 32 03/05/2020	מרים ראם	02/08/2017	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
ראש הישיבה	פרטי	הרב צבי רוטברג		ישיבת בית מאיר	בני ברק	(1)	9	03-6187176	03-6186799	beitmeir1@ bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דבורה הנביאה 9, בני ברק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הרב צבי רוטברג		ישיבת בית מאיר	בני ברק	(1)	9	03-6187176	03-6186799	beitmeir1@bezeqint. net

(1) כתובת: דבורה הנביאה 9, בני ברק.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית בני ברק	בני ברק	(1)	58	03-5776555		
חוכר	ראש הישיבה	הרב צבי רוטברג		בית מאיר	בני ברק	(2)	9	03-6187176	03-6186799	beitmeir1@bezeqint. net

(1) כתובת: רח' ירושלים 58, בני ברק.

(2) כתובת: רח' דבורה הנביאה 9, בני ברק.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182	יתרון י.ת.ר. בע"מ	ירושלים	הרב פניז'ל	8			MR- itaron@itaron .co.il
אדריכל	אדריכל	איבגי קרמן	56182	איבגי קרמן אדריכלות	פתח תקוה	ההגנה	25	03-9090219	03-9090270	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 להקמת בניין ציבורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4)

b. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(א)(15)

c. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בניני ציבור	799.05	100
סה"כ	799.05	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	799.55	100
סה"כ	799.55	100



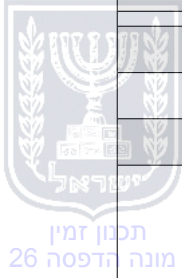
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים ציבוריים לחינוך, רווחה, דת ובריאות
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>a. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>b. קווי הבניין יהיו:</p> <p>i. קו הבניין הצפוני יהיה: במפלס דבורה הנביאה יהיה 2 מ', והקומות העליונות ובמרתף יהיה 0 עד גבולות המגרש כמסומן בתשריט.</p> <p>ii. קו הבניין המזרחי עד גבול המגרש בחלק המסומן בתשריט בלבד.</p> <p>iii. קו הבניין המערבי עד גבול המגרש בחלק המסומן בתשריט בלבד.</p> <p>iv. המרחק בין הבניינים ייקבע בהיתר הבנייה.</p> <p>c. קומת הקרקע התחתונה מפלס רחוב דבורה הנביא תשמש כקומה משולבת ויותרו בה שימושים עיליים ותת קרקעיים במשולב בהתאם לשיפוע המגרש.</p> <p>d. יותרו עד 6.5 קומות מעל מפלס הכניסה.</p> <p>e. בתת הקרקע יותרו 2 קומות מרתף + קומה משולבת בהתאם לשיפוע המגרש.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה לקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6.5	25	70	1120	680	720	1440	800	2000	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבנין, ומס' הקומות ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>a. תוספת קומות</p> <p>b. בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט לצורך עיצוב אדריכלי וכמסומן בבינוי.</p> <p>c. שימוש שאינו ציבורי.</p>
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>a. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>b. אישורי נגישות כד"ן.</p>
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26