

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0848655

שינויים בקווי בניין בבניין ציבורי בכיכר האחד עשר

תל-אביב

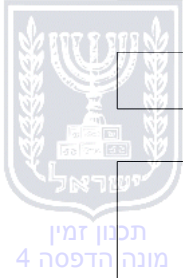
מחוז

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 מקומית לשינויים בקווי בניין במגרש ציבורי לצורך הקמת מבנה חדש לבית כנסת בחלק מהמגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים בקווי בניין בבניין ציבורי בכיכר האחד עשר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	501-0848655	
	0.976 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
	62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	185100
קואורדינאטה Y	666300

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
	25	גניחובסקי	בני ברק

שכונה קרית הרצוג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6195	מוסדר	חלק	723	

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / צ. הוראות תכנית בב/ 105 / צ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
05/05/1974		2006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 242 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 242



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 00 14/07/2020	פרל קרייזמן	14/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 00 14/07/2020	פרל קרייזמן	14/07/2020	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	הרב שלמה איינהורן		בית ועד לחכמים קרית הרצוג	בני ברק	גניחובסקי	25	052-7642726		6169383@g mail.com

1.8.2 יזם

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	03-5776579	03-5776578	mozes_r@bbm.org.i 1

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 בקוי בנין לצורך בניית מבנה חדש לבית כנסת בחלק ממגרש ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	100
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	100

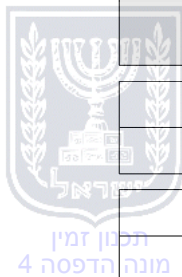
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ציבורי	976	100
סה"כ	976	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	976.33	100
סה"כ	976.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מעל הקרקע: שימושים ציבוריים לרבות בית כנסת ואולמות תפילה</p> <p>2. מתחת לקרקע במרתף העליון: שימושים ציבוריים עיקריים: ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדר אוכל למוסד שבבניין ללא מטבח בישול, חדר התעמלות וספורט.</p> <p>3. מתחת לקרקע במרתף התחתון: שטחי שירות לרבות אחסנה וחדרים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מספר הקומות המירבי מעל הקרקע יהיה עד 6.5 קומות (דהיינו 6 קומות וקומה חלקית כולל קומת הקרקע).</p> <p>2. קווי הבנין: צפון (חזית לרח' גניחובסקי) - 0.00 מ', מזרח (למסחר) - 0.00 מ' מערב (צידו) - 4.00 מ', ודרום 3.60 מ'.</p> <p>3. גובה הקומות יהיה כמסומן בבינוי, בכפוף לכך שגובה המבנה כולו לא יעלה על 25 מ'.</p> <p>4. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.</p> <p>5. הבינוי והפיתוח יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>6. המרתפים יבנו עד גבולות המגרש, למעט השארית 15% פנוי לחלחול ללא בנייה מעל.</p> <p>7. חלקי בניין קיימים (שאינם מסומנים להריסה בשלב זה) יותרו מעבר לקווי הבניין עפ"י הקיים כל עוד הם לא נהרסים.</p> <p>8. ניתן יהיה לבנות את המבנה החדש בקיר משותף עם המבנים הקיימים, ללא חלונות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		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		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	3.6	4	0	2	6.5	65	(1) 830	(1) 830	879	1757	976	100	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) 85% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

נספח הבינוי מחייב לענין קווי בנין, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית/ חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. 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.

6.3 ניהול מי נגר

הוראות לניקוז מי 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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

6.4 סטיה ניכרת

בליטות מעבר לקווי בניין למעט לגבי אלמנטים אדריכליים לרבות ארון קודש.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת והשימושים המוצעים.
3. הריסה הבניין הקיים בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת.
4. אישורי נגישות כדין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע: כ-5 שנים