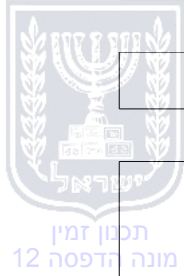


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0680512

חלוקת מגרש לשב"צ ושצ"פ בשד' רמז



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/06/2021

לאשר את התוכנית

26/10/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 המחוזית לשינוי יעוד וחלוקת מגרש פרטי מיעוד שצ"פ, לשב"צ ושצ"פ, לצורך הקמת מבנה ציבורי עפ"י השימושים המותרים בתכנית בב/105/צ על תיקוניה. התכנית מתייחסת למגרש ברח' רמז 6, גוש 6188, חלקה 412.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חלוקת מגרש לשב"צ ושצ"פ בשד' רמז

501-0680512

מספר התכנית

2.447 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 בחלק מתחום התכנית

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	184100
קואורדינאטה Y	664875

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
	6	שד רמז	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6188	מוסדר	חלק		412

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה 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			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין ומס' הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.	10: 37 23/08/2021	ז'אק ויניצקי	22/08/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 33 07/11/2018	פרל קרייזמן	07/11/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 לישינסקי		ישיבת קהילות יעקב	בני ברק	עזרא	32	052-7169085		israelk@Bb m.org.il

1.8.2 יזם

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
הנדסאי	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il
אדריכל	מתכנן	ז'אק ויניצקי	75735		רעננה	הבנים	3	09-7744842	09-7728884	jack@jvb.co. il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

חלוקת מגרש בייעוד שצ"פ למגרשים בייעוד שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש בייעוד שצ"פ לשני מגרשים נפרדים אחד בייעוד שצ"פ ואחד בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת הוראות בנייה ותנאים להיתר.
4. קביעת זכויות בנייה ושימושים במגרש למבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת הוראות פיתוח במגרש לשטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	2,447	100
סה"כ	2,447	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,000.09	40.87
שטח ציבורי פתוח	1,446.93	59.13
סה"כ	2,447.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



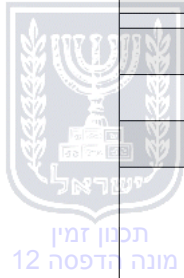
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, רווחה ודת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> גובה קומה טיפוסית: 4.2 מ'. התכסית המבונה בקומת הקרקע לא תעלה על 55% משטח המגרש. תשאר לפחות 15% תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע לחלחול מי נגר. הגג העליון יהיה פתוח וישמש לרווחת המשתמשים. מערכות טכניות ככל שיידרשו ירוכזו בשטח הגג ע"מ להשאיר שטח מירבי של הגג לשימוש משתמשי המבנה. שטח המרפסות והגג הפתוח לרווחת המשתמשים לא יפחת מ-100 מ"ר. המערכות הטכניות ימוקמו כך שלא יהוו מטרד לבניינים הסמוכים בתאום עם היחידה הסביבתית. בחצר יקבע רצף הצללה של 30% לפחות, ע"י נטיעות של עצי צל.
ב	הנחיות מיוחדות
	1. ככל שיבנה ביי"ס במגרש הציבורי, החצר שלו תהיה פתוחה לציבור מחוץ לשעות הפעילות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שימושים מותרים בשצ"פ, לרבות גינון, נטיעות, מתקני משחק, קווי תיעול, ניקוז, מים וחשמל וכדו'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> השצ"פ יפותח כגינה ציבורית לרווחת תושבי הסביבה. השצ"פ יהיה פתוח לציבור ללא גדרות. בשצ"פ יינטעו עצי צל עם רצף הצללה של 30% לפחות. פיתוח השצ"פ יהיה בהתאם למדיניות המחוזית לנטיעות במרחב הציבורי. תותר העברת קווי תשתית בתת הקרקע בלבד. לא תותר חניה בשצ"פ.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6) 5	(5) 5	(4) 2.5	(3) 5	2	6.5	34.7	(2) 70	(1) 700	(1) 7000	0	850	2500	4500	1000	201	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

הערה ברמת הטבלה:

שטח המרפסות והגג הפתוח לרווחת המשתמשים לא יפחת מ-100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל הקרקע בלבד.
- (2) בקומת הקרקע התכסית לא תעלה על 55% משטח המגרש.
- (3) מזרחי.
- (4) מערבי - לשצ"פ.
- (5) צפוני - חזית לרח' יצחק שדה.
- (6) דרומי - חזית לשדרות רמז.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומס' הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 עתיקות

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

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

1. בנייה מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו.
2. תוספת קומות.
3. שימושים לא ציבוריים במגרש למבנים ומוסדות ציבור.
4. גידור השצ"פ.

6.5 רישום שטחים ציבוריים

השטח הציבורי הפתוח יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

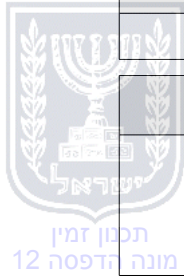
1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב האדריכלי של הבנין.
2. אישורי נגישות כדין.
3. תנאי בהיתר הבניה יהיה הריסת המבנה הקיים.
4. במידה והשימוש שייקבע יהיה מוסד חינוכי, תנאי בהיתר הבנייה יהיה הסדרת גישה, לרבות העלאה והורדת נוסעים, בהתאם, ככל הניתן, להנחיות משרד התחבורה להסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך.
5. הבניה תהיה לפי תקן בניה ירוקה.
6. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי יתבחנו גם השימושים בשטח למבנים ומוסדות ציבור, לרבות לעניין מניעת מטרדי רעש וכדו'.
7. הבטחת פיתוח של השצ"פ עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הו. המקומית כתנאי למתן היתר בניה במגרש למבנים ומוסדות ציבור.

6.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12