

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0870253

שינויים למבנה ציבור ברחוב גורדון 6.

תל-אביב

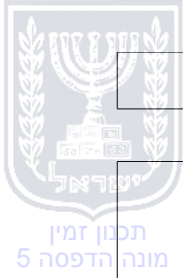
מחוז

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 הוועדה המקומית לצורך שינוי בינוי ושינויים בקווי בניין במגרש הציבורי לצורך הקמת מבנה עבור ישיבה בן 4 קומות הכולל קומת עזרת נשים ופנימיה מעל לגן ילדים בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים למבנה ציבור ברחוב גורדון 6.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

501-0870253

מספר התכנית

0.968 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 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	184114
	קואורדינאטה Y	664940

1.5.2 תיאור מקום	מצפון: רחוב גורדון
	ממזרח: חלקה 356
	מדרום: שדרות רמז
	ממערב: שצ"פ

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	גורדון	בני ברק
	6	גורדון	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	419	

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
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 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
22/03/2007	2085	5643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ צ/1. הוראות תכנית בב/ 105/צ/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/צ/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
08/03/1951	727	145	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/56 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/56

**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		13: 48 11/08/2020	לאון אושקי	11/08/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 48 11/08/2020	לאון אושקי	11/08/2020	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	משה מזרחי		היכל מלך	בני ברק	דקר	10			2144990@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה מזרחי		היכל מלך	בני ברק	דקר	10			2144990@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	1-800-250-250	02-6233453	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ראה חוזה חכירה מיום 30.7.96.

**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	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		ll@llmoded.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

שינויי בינוי וקווי בניין להקמת מבנה ציבורי בחלקה המערבי של חלקה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקוי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

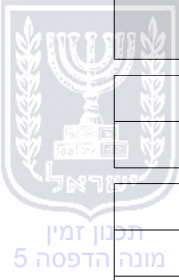
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניין ציבורי	962	100
סה"כ	962	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	964.45	100
סה"כ	964.45	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מעל הקרקע: שימושים ציבוריים לרבות לחינוך ודת.</p> <p>2. מתחת לקרקע: ספריות לא ציבוריות לצורכי המוסד שבבניין בלבד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדר אוכל למוסד שבבניין, ללא מטבח בישול, חדר התעמלות וספורט.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות תכנית זו יחולו על מבנה חדש בלבד וכמסומן בבינוי.</p> <p>2. הבינוי והפיתוח יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>3. בקומת הקרקע יבנה גן ילדים.</p> <p>4. מעל הקרקע יותרו עד 6 קומות וקומת גג.</p> <p>5. קווי הבניין יהיו כמסומן בבינוי וכדלהלן:</p> <p>a. קו בניין קדמי צפוני לרחוב גורדון: 1.0 מ'.</p> <p>b. קו בניין אחורי דרומי לשדרות רמז: 0.5 מ'.</p> <p>c. קו בניין צידי מערבי לשצ"פ: 0.5 מ'.</p> <p>d. קו בניין צידי מזרחי: 2.0 מ'.</p> <p>6. גובה המבנה לא יעלה על 25 מ'.</p> <p>7. השטח המיועד לחלחול לא יפחת מ 15% ויהיה ללא בנייה מעליו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות						עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	25	70	817	865.8	1731.6	962	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 6										

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) עד 6 קומות + קומה חלקית.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <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 וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם 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 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו 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>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב וניקוז</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. 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 חדיה המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>בליטות מעבר לקווי בניין למעט ארון קודש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הריסת המבנה הקיים בשטח המיועד לבניית הישיבה, בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>2. הריסת המבנים הארעיים והגדרות הקיימים בשטח המיועד לבניית הישיבה, בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>3. אישורי נגישות כדין.</p> <p>4. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח חלק המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>5. הבטחת העתקת תשתיות עפ"י הצורך.</p> <p>6. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי:</p> <p>א.. השימושים הציבוריים.</p> <p>ב. מניעת מטרדי רעש ואבק לבניינים הקיימים בזמן ההריסה והבנייה החדשה.</p> <p>ג. אמצעים למזעור רעש והיזק ראייה בין הבניינים.</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	7. תאום עם איכ"ס לעניין קרבה לעמוד החשמל 8. הבטחת יציבות המבנה הקיים בזמן ההריסה והבנייה.

<b>6.7</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>
------------	---------------------

	עד 10 שנים מיום אישורה.
--	-------------------------

