

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0792853

איחוד חלקות והגדלת זכויות בנייה במגרש ציבורי ברח' בן זומא 15



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/01/2021

להפקיד את התכנית

08/06/2021

יו"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 להסדרת מגרש בית ספר קיים.
התכנית מציעה איחוד חלקות לצורכי ציבור: חלקה 1177 וחלק מחלקה 700 וקביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד חלקות והגדלת זכויות בנייה במגרש ציבורי ברח' בן זומא 15

מספר התכנית 501-0792853

1.2 שטח התכנית 2.601 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

185319 קואורדינאטה X

666105 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 700 שצ"פ

ממזרח: שצ"פ

מדרום: רחוב בן זומא

ממערב: חלקה 139.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	בן זומא	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	1177	700

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0416891 ממשיכות לחול.	שינוי	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/מצ/1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/מצ/1
22/03/2007	2085	5643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/צ/1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/צ/1
19/08/1973		1939		החלפה	בב/255
18/08/1983		2953		החלפה	בב/395
18/07/1985		3227		החלפה	בב/395/א
22/06/1992	3712	4019		החלפה	בב/395/ב
16/12/1982		2874		החלפה	בב/421
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			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 34 11/02/2021	לאון אושקי	10/02/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 11 10/02/2021	לאון אושקי	07/02/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 47 07/02/2021	לאון אושקי	04/02/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555		

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
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דורנוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		ydrnov1@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

איחוד חלקות והגדלת זכויות בנייה במגרש ציבורי עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות.

2. הגדלת זכויות בנייה בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.

3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

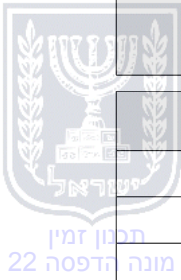
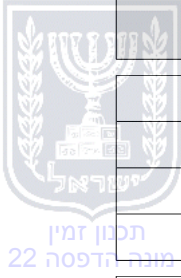
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	3	להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מוצעת	2	להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
77.87	2,601		בנייני ציבור
22.13	739		שטח ציבורי פתוח
100	3,340	סה"כ	

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
0.88	29.42		דרך מוצעת
77.02	2,573.45		מבנים ומוסדות ציבור
22.10	738.47		שטח ציבורי פתוח
100	3,341.35	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מעל הקרקע: חינוך, רווחה, דת ובריאות.</p> <p>2. במרתף העליון: שימושים עיקריים לספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבניין בלבד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבניין ללא מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובהם של הבניינים לא יעלה על 48 מ' ומספר הקומות שיותר בהם לא יעלה על 12 קומות.</p> <p>2. גובה קומת מרתף עם שימושים מעורבים לא יעלה על 4 מ' נטו אחרי מערכות ואלמנטים קוסטרוקטיביים.</p> <p>3. הרח"ק המירבי לא יעלה על 7.</p> <p>4. 30% משטח המגרש יישאר פנוי מעל הקרקע, ותישמר תכנית פנויה של 15% בתת הקרקע לחלחול מי נגר.</p> <p>5. קווי הבניין יהיו:</p> <p>i. לכיוון צפון: 0.8 מ'</p> <p>ii. לכיוון מזרח: 2 מ'</p> <p>iii. לכיוון דרום: 2.5 מ'</p> <p>iv. לכיוון מערב: 1.5 מ'</p> <p>v. קווי הבניין לכיוון מגרשי המגורים יהיה 0.0 מ'</p> <p>6. התחום המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יואחד לתא שטח (1) בהסכמת הבעלים.</p> <p>7. הוראות תכנית זו יחולו על בנייה חדשה ועל הבנייה הקיימת.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, שתילת עצים, מתקני נופש, ספורט ומשחק, שבילים, מתקני הצללה ותאורה, תשתיות וכדו'.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות למעט במקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית.</p> <p>2. ישתלו עצים ויותקנו אלמנטים של גינון, משחק, הצללה ותאורה.</p> <p>3. תותר הקמת קווי תשתית ומתקני תשתית מתחת לקרקע.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>1. דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים להולכי דרך ואופניים, שטחי גינון וריצוף, ריהוט רחוב, מצללות, תחנות אוטובוסים, חניות, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה.</p> <p>2. תשתיות תת קרקעיות לסוגיהן.</p>

	דרך מוצעת	4.3
	הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	48	70	2211	2211	5859	12138	2571	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	12										

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' הקומות וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות	<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 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 תעשנה כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהיה 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>
6.3	חניה	תקן חניה לרכב, לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן בתכנית המתאר הכוללנית.
6.4	בניה ירוקה	הבניה תהיה לפי תקן בניה ירוקה לרבות פיתוח גגות ירוקים
6.5	ביוב וניקוז	<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 חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>
6.6	סטיה ניכרת	<p>1. תוספת קומות</p> <p>2. תוספת זכויות.</p> <p>3. בליטות מעבר לקווי הבניין, למעט לגבי אלמנטים ארכיטקטוניים ועיצובים לרבות לגבי ארון קודש.</p> <p>4. בנייה מעל הגובה המירבי.</p>
6.7	פיתוח סביבתי	יוגדר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות, בכדי לאפשר נטיעת עצי צל. פיתוח השטח והמדרכות יהיה בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית לנטיעות במרחב הציבורי.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה	א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית לשב"צ ולשב"פ, הכולל תכנית נטיעת עצים, לרבות לגבי חומרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הוצאת היתר הבנייה. תכנית העיצוב תתייחס גם לתיאום עם היחידה הסביבתית לנושא הריסת המבנים הקיימים לרבות לגבי פינוי פסולת.</p> <p>ב. הבטחת העתקת תשתיות עפ"י הצורך.</p> <p>ג. תנאי בהיתר יהיה הבטחת הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p>

6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 501-0792853

מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין						
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה ³	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה / ארעי/ סופי ⁵	מס' מגרש התמורה	ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה ⁴	מס' זהות או מס' תאגיד ³	שם החוכר הרשום ²	שם הבעלים הרשום ²	שטח החלוקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	מגרש	חלקה ¹	מס' גוש	מס"ד
		מבנים ומוסדות ציבור	98.85%	2,571		1	ציבורי	100%	הערה בדבר אתר עתיקות			עיריית ב"ב	502	502		1177	6192	
							ציבורי	100%	הערה בדבר אתר עתיקות				1,199	1,199	3	700		
		דרך מוצעת	1.15%	30		2	ציבורי	100%	הערה בדבר אתר עתיקות				900	900	2009			
			100%	2,601				100%					2,601	2,601				סך הכל



¹ יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
² הועברה הבעלות בחלקה/ מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/ המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
³ ימולא לפי העניין- אין חובה למלא.
⁴ אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתא.
⁵ ימולא בידי המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/ רשם המקרקעין.

תאריך

מספר רישיון

עורך התוכנית

עורך התכנית

