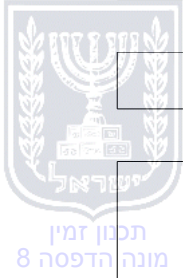


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0912469

**החלפת ייעודים בין שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור ברח' מוהליבר 10**



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

החלפת ייעודים בחלקה אחת בין שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור, ללא שינוי בשטחי הייעודים וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת ייעודים בין שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור ברח' מוהליבר 10

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0912469

שטח התכנית 1.2 1.498 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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 183875  
 קואורדינאטה Y 665200

### 1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:  
 בצפון - רח' עובדיה 3, 5.  
 בדרום - שביל הולכי רגל, הרב גולד.  
 במזרח - רח' מוהליבר.  
 במערב - רח' ניסנבוים 7, 9.

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	מוהליבר	10	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק	269	

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	פרק	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		12: 21 15/03/2021	פרל קרייזמן	15/03/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	03-5776759	03-5776578	

**1.8.2 יזם**

**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@neto.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

החלפת מיקום הייעודים בין שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור בחלקה אחת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת מיקום הייעודים בין שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור עפ"י סעיף 62א(א)(1).
2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 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	402,401
<b>סימון בתשריט</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
להריסה	402,401
	שטח ציבורי פתוח

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

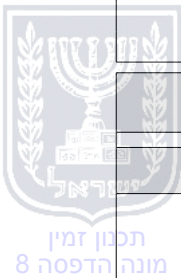
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור (לא מבא"ת)	730	48.93
שטח ציבורי פתוח	762	51.07
<b>סה"כ</b>	<b>1,492</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	730.01	48.94
שטח ציבורי פתוח	761.71	51.06
<b>סה"כ</b>	<b>1,491.72</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים מעל הקרקע: מוסדות ציבור לחינוך, דת, רווחה, בריאות וכדו'.                  2. שימושים בקומת מרתף עליונה: ספריות, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדר אוכל, חדרי התעמלות וספורט.                  3. שימושים בקומת מרתף תחתונה: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. במבנה החדש מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות כולל קומת קרקע.                  ב. סה"כ גובה המבנה החדש לא יעלה על גובה המבנה הקיים.                  ג. בעת הוצאת היתר הבניה למבנה חדש בתחום המגרש יחולו הוראות הבאות:                  1. המבנה החדש יוכל להיות המבנה הקיים המסומן בתשריט                  2. גובה המבנה החדש לא יעלה על 2 קומות הקיימות. תוספת בניה מעל הקומות הקיימות תהווה סטיה ניכרת מתוכנית זו.                  3. המבנה החדש יוכל לשמש את בית הספר לצרכי בית כנסת ובית מדרש כאשר החלונות יהיו סגורים בין השעות 23:00 ועד 7:00 בבוקר ובתנאי שלא תתקיים הפרעה, מטרד ורעש לשכנים.                  4. החלונות יהיו לכיוון צפון בלבד ויפתחו באופן שלא יהא היזק ראיה לשכנים.                  5. לא יותרו חלונות לכיוון דרום ובמקומם ייבנה קיר אקוסטי אטום לרעש ולאור.                  6. יותרו לכיוון מערב חלונות קטנים לאיורור.                  7. תתאפשר פתיחת חלונות בחזית המבנה החדש לכיוון מזרח באופן שלא יגרום היזק ראיה לשכנים הגובלים.                  8. למדרגות ולמעקה יעשה חיפוי שימנע מטרדי רעש וכן בתוך חדר מדרגות אטום.                  9. השימוש במבנה יהיה לבית כנסת ללא אפשרות לאולם אירועים ושמחות זולת אירועים של מתפללי בית הכנסת שלא יגרמו מטרדים לבעלי הזכויות הגובלים.                  10. מנועי המזגנים לא יותקנו בצד הדרומי של המבנה.                  11. המבנה יחופה בשליכט צבעוני בתאום עם מהנדס העיר.                  ד. תוספת בניה למבנה החדש, מעבר למותר בתוכנית זו, תחייב את הסכמת כל בעלי החלקות הגובלות.                  ה. הוראות תוכנית זו לא יחולו על יתר חלקי המגרש ו/או על מבנה בית הספר הקיים במגרש.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים מעל הקרקע: גינון, שתילת עצים, שבילים להולכי רגל.                  2. שימושים מתחת לקרקע: מעבר תשתיות קוויות בלבד.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח יפותח כגינה ציבורית.                  2. לא יותרו גדרות בשטח הציבורי הפתוח, למעט לצורך בטיחות.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
						שרות		עיקרי	שרות	עיקרי					
1.5 (5)	2.5	0 (4)	1.5 (3)	2	2 (2)	70	1971	(1) 620	(1) 620	(1) 657	(1) 1314	730	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטחים אלו ניתן יהיה לנצל במבנה החדש 300 מ"ר שטחים עיקריים ו-110 מ"ר שטחי שירות. יתרת השטחים ניתן יהיה לנצל רק ביתר חלקי המגרש.
- (2) תוספת קומות במבנה החדש.
- (3) צפון.
- (4) דרום (לשצ"פ).
- (5) לרח' מוהליבר.



**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.

**6.2****ניהול מי נגר**

ניקוז משמר נגר יהיה עפ"י הוראות תמ"א/1.

**6.3****סטיה ניכרת**

1. תוספת קומות במבנה החדש.
2. תוספת שטחים עיקריים.
3. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט אלמנטים עיצוביים.

**6.4****רישום שטחים ציבוריים**

שטח הציבור יירשמו ע"ש עיריית בני ברק כדין.

**6.5****תנאים בהליך הרישוי**

1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות, ובהתאם להוראות סעיף זה להלן.
2. אישורי נגישות כדין.
3. הריסת כל המבנים והגדרות הקיימים בשצ"פ, למעט גדרות בטיחות.

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

מיידי

