

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1010289

מגרש 200 - שינוי קווי בניין

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 זו מוגשת כשינוי לתכנית תמל/1045 (שתיקרא להלן "התכנית הראשית"), ומטרתה שינוי בקווי הבניין של מגרש 200 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ללא שינוי בזכויות הבנייה. התכנית משנה קווי בניין במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לצורך ייעול השימוש במגרש; מקו בניין 4 לקו בניין 0 (אפס) בכל הכיוונים.



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 200 - שינוי קווי בניין
-----	------------------------	-----------	-----------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	501-1010289
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 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	185358
	קואורדינאטה Y	667887

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בני ברק צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6641	מוסדר	חלק		5-10

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
200	תמל/ 1045

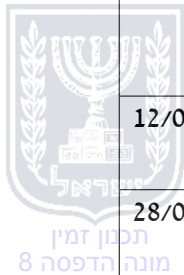
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו כפופה לתמ"א/1	כפיפות	תמא/1
28/06/2018		9138	7857	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1045 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה את קווי הבניין אך אינה משנה את זכויות הבניה.	שינוי	תמל/1045



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צדיק אליקים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צדיק אליקים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 25 03/01/2022	משה יוסקוביץ	03/01/2022		1: 250	מחייב	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	03-5776388	03-5776578	mainmironm@bbm.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776388	03-5776578	mainmironm@bbm.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צדיק אליקים		אליקים אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	150	03-5271101		tzadik@eliakim-arch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה יוסקוביץ	1508		בני ברק	סוקולוב	36			office.myose@gmail.com

(1) כתובת : מגדל we.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מספר תמל/1045

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**

שינוי בקווי בניין במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין בתא שטח 200 מ-4 מטר ל-0 בכל הכיוונים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	17,773.22	100
סה"כ	17,773.22	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	17,773.22	100
סה"כ	17,773.22	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. תאי שטח 200 ו- 202 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי, ועבור מבנים לצרכי תרבות, ספורט בריאות, דת, קהילה ורווחה כשימוש משני.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יש לתכנן את מגרשי השב"צ ואת המבנה/ים בתחומם, באופן שיאפשר שימוש רב תכליתי ככל הניתן, לרבות שימוש בשעות הבוקר ואחה"צ.</p> <p>2. גובה המבנים בתאי שטח 200-202 ובתאי שטח 210-214 במפלס הסיפון יהיה עד 12ק' + גג.</p> <p>3. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים, ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי רגל תתאפשר גישה במפלס הרחוב.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניות בתאי שטח 200-202, 215-216 יתנו מענה לשימושים הציבוריים בתאי שטח אילו, וכן ניתן יהיה לייעד בתאי שטח אלה חניות, בחניונים ציבוריים, למטרות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חניות למבני הציבור בתאי השטח מבנים ומוסדות ציבור בגשר (210-214). - חניה לבאי הפארק. - חנה וסע לתחנות התח"צ במתחם. - חניות ציבוריות למשתמשי המתחם, לרבות באזור התעסוקה המערבי. <p>2. תותר חנייה עילית, לפריקה, טעינה, הסעות, חירום, הצלה ושירות וע"פ הנדרש בחוק.</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי						
0	0	0	0	2	12	50	620	109950	35470		21280	53200	17735	200	מגורים ומבנים 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בניין "0" בכל הצדדים. היקף התכסית יעמוד על 80%.</p> <p>תתאפשר הגדלה עד לתכסית מקסימלית (בכל שטח המגרש), בכפוף לחוות דעת יועץ ניקוז בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה, לנטיעות ולהשהיית מי נגר.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים:</p> <p>1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים, מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או כחדרי שנאים המשולבים במבנה.</p> <p>2. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובייעוד שצ"פ+ שב"צ.</p> <p>כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים, ותותר הקמת עמודי טרמינל בתחום התכנית לצורך המשך קווי מתח עליון 161 ק"ו עיליים אל מחוץ לגבול התוכנית. עד להטמנתם של קווי חשמל שהוקמו כדין טרם תחילתה של תכנית זו, הם יהיו שימוש מותר.</p>
6.3	הוראות פיתוח
	<p>א. תשתיות המבנים: קווים ומתקנים טכניים יהיו מוטמנים, מוסתרים ו/או משולבים בחזית המבנה.</p> <p>ב. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים, ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי רגל תתאפשר גישה במפלס הרחוב.</p>
6.4	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. פסולת: בבקשה להיתר יוצג פיתרון לאצירה, פינוי וטיפול בפסולת.</p> <p>מכלי אצירה ימוקמו בתחומי המבנים / מגרשים ולא במרחבי הציבורי.</p>
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. גובה המבנים המירבי הוא 125 מטר מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכו'), במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הבטחון/רשות התעופה האזרחית (לפי העניין).</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים:</p> <p>1. תכנית פיתוח, נטיעות ושתילה.</p> <p>2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה.</p> <p>3. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.</p> <p>4. תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים וגישה.</p> <p>ב. תאום עם חברת החשמל: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

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

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

20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8