

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1176254

שינוי קווי בנין במגרש ציבורי ברחוב בן יוסף 18.

תל-אביב

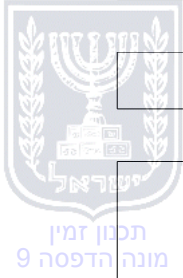
מחוז

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 מקומית לשינויים בקווי בנין למגרש ציבורי לשיפור אפשרויות התכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בנין במגרש ציבורי ברחוב בן יוסף 18.
מספר התכנית	מספר התכנית	501-1176254
שטח התכנית	שטח התכנית	0.836 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	184075
	קואורדינאטה Y	666925

1.5.2 תיאור מקום המגרש גובל עם בנייני מגורים בצדדים מזרח-מערב וצד צפון, ובדרומי שטח לבנין ציבורי.

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

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	בן יוסף שלמה	בני ברק

שכונה תל גיבורים



### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	305	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. תכנית זו בכפיפות להוראות תכנית תמא/ 1.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
501-0416891	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0416891. הוראות תכנית 501-0416891 תחולנה על תכנית זו.	7416	1405		05/01/2017
בב/ 105/ ב	שינוי	הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה יחולו, למעט השינויים בתכנית זו.	2649			07/08/1980
בב/ 105/ מצ/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105/ מצ/ 1. הוראות תכנית בב/ 105/ מצ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5811	3211		22/05/2008
בב/ 105/ צ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ צ על תיקוניה ממשיכות לחול.	4015	3489		11/06/1992



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרה זרביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרה זרביב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קווי בנין ומסי קומות.	11: 38 19/06/2023	שרה זרביב	19/06/2023	1	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא		11: 37 05/06/2023	שרה זרביב	05/06/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רות מוזס		עירית בני-ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776159		mozes_r@b bm.org.il

**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
אדריכל	עורך ראשי	שרה זרביב	22572855		בני ברק	הרב לנדא יעקב	11	03-6166445	03-6766446	sz.arch@gma il.com
מודד	מודד	משה יוסקוביץ	1508		בני ברק	סוקולוב	36	052-7118600		office.myos @gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 קווי בנין בחלקה בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בנין.

2. ניווד שטחים בין הקומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנין ציבורי	836	100
סה"כ	836	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	836.81	100
סה"כ	836.81	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל הקרקע: שימושים ציבוריים לרבות חינוך, דת, רווחה ובריאות. מרתף עליון: ספריות לא ציבוריות, חדרי חוגים והקבצות, חדר אוכל למוסד ללא מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט. מרתף תחתון: חניה ואחסנה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מס' הקומות מעל הקרקע יהיה עד 6 קומות וקומה חלקית.</li> <li>2. גובה הבנין יהיה עד 25 מ'.</li> <li>3. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבנין לכיוון צפון-מזרח וצפון-מערב.</li> <li>4. לא תותר תוספת קומות.</li> <li>5. הוראות תכנית זו יחולו בבניה חדשה בלבד.</li> <li>6. מפלס 0.00 עד 0.50 מ' ממפלס המדרכה/הדרך הסמוכים.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5) 3	(4) 0	(3) 3.5	(2) 3	2	(1) 6	25	60	3677.2	710	710	752.4	1504.8	836	18	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	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) 6 קומות + קומה חלקית.

(2) לכיוון חלקה 292.

(3) לכיוון השביל, נמדד מאמצע השביל.

(4) לכיוון חלקה 306.

(5) לכיוון חלקה 294.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9