

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1244466

איחוד חלקות ושינוי בינוי ברחוב חידושי הרי"ם

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005322934/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד חלקות, ותוספת קומה מפולשת וקומה לבית מדרש ברחוב חידושי הרי"ם 9-11, עפ"י חוק ההסדרים.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

איחוד חלקות ושינוי בינוי ברחוב חידושי הרי"ם

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

501-1244466

מספר התכנית

1.463 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (18), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בני ברק

184648 קואורדינאטה X

664876 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקות 746 ו-750

ממזרח: רחוב עזרא

מדרום וממערב: רחוב חידוש הרי"ם

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
	11	חידושי הרי"ם	בני ברק
	9	חידושי הרי"ם	בני ברק
	60	עזרא	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	745, 751	

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

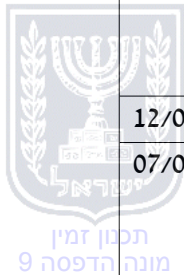
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
12/02/2020	מים	3740	8688		כפיפות	תמא/1
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
03/07/2018		9458	7864		כפיפות	501-0308296
28/12/1961			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/96/1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/96/1



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		11: 33 15/02/2024	לאון אושקי	15/02/2024		1: 250	רקע	בינוי
לא		10: 18 03/09/2023	לאון אושקי	23/08/2023		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	שמעון זיאת		שתילי זיתים	בני ברק	חידושי הרי"ם	9	03-5702568		ad052711723 2@gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון זיאת		שתילי זיתים	בני ברק	חידושי הרי"ם	9	03-5702568		ad0527117232@gmai l.com

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



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

איחוד חלקות ושינוי בינוי למבנים בשימוש ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות.

2. שינויים בקווי בניין.

3. קביעת הוראות בינוי.

4. תוספת זכויות וקומות.

5. קביעת תנאים להיתר.



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	2, 1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1

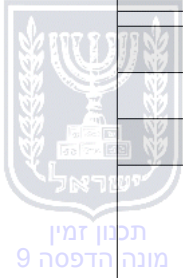
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	68	4.65
מגורים ב	705	48.19
מגרש מיוחד	690	47.16
סה"כ	1,463	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	67.39	4.59
מבנים ומוסדות ציבור	1,402.03	95.41
סה"כ	1,469.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים ציבוריים לחינוך, דת, בריאות ורווחה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות מעל הקרקע יהיה עד 6 קומות + קומה חלקית. 2. גובה הבניין לא יעלה על 25 מ'. 3. חלקי בניין בנויים בהיתר מחוץ לקווי בניין מותרים כל עוד הבניינים קיימים. 4. יותרו 2 בניינים במגרש המאוחד מחוסרים בחלק מהקומות. 5. ניתן לנייד שטחים בין החלקות ללא שינוי בס"ה השטח המותר. 6. מעל קומה ו' יותרו חדרי מדרגות ומעלית ומתקנים טכניים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים עפ"י תכניות תקפות
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	עפ"י תכניות תקפות



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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
										עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
0	4	5.4 (2)	1.3	2	6 (1)	25	60	6010	590	590	560	4118	690	1	מבנים ומוסדות ציבור	
0	4	5.4 (2)	1.3	2	6 (3)	25	65	2522	600	600	441	881	705	2	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 טיפוסיות מעל קומת קרקע.

(2) לכיוון רחוב עזרא.

(3) 6 קומות מעל קומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי

נספח הבינוי קובע לגבי גובה המבנה, מס' הקומות וקווי הבניין.

6.2 איחוד וחלוקה

השטחים המיועדים לאיחוד כמסומן בתשריט, יאוחדו.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

קבלת חוו"ד קונסטרוקטיבית לגבי תוספת קומות בבניין קיים.

6.4 רישום שטחים ציבוריים

שטח הפקעה יופקע ויירשם ע"ש עיריית בני ברק כדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

