

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0567503

תוספות ושינויים ברח' עוזיאל 57



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 לצורך שיפור אפשרויות התכנון להריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים חדש הכולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



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 שם התכנית תוספות ושינויים ברח' עוזיאל 57

ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0567503

שטח התכנית 0.373 דונם

1.2

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 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	185005
	קואורדינאטה Y	664327

1.5.2 תיאור מקום

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	הרב עוזיאל	57	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	139	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



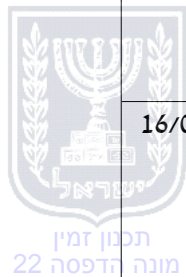
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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 /4 /ב/ .4 הוראות תכנית תמא/ 34 /4 /ב/ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו מוסיפה זכויות ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה, וכפופה להוראות הרלוונטיות שבה.	כפיפות	תמא/ 38
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו [על כל תיקוניה] וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 /ב
11/12/1980		2678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 107 /א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 107 /א
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מספר 501-0462721 "יצירת שטחי ציבור וקביעת הוראות ליישום תמ"א 38-בב/105/ת" שפורסמה להפקדה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	13: 06 15/11/2018	מרים ראם	15/11/2018	1		מנחה	בינוי
לא		20: 39 21/08/2018	מרים ראם	21/08/2018	1	1: 250	מנחה	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
מר	פרטי	שלמה דריין			בני ברק	(1)	9	03-6773796	03-6773796	hedvadrain@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קהילות יעקב 9.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה דריין			בני ברק	(1)		03-6773796	03-6773796	hedvadrain@gmail.com

(1) כתובת: קהילות יעקב 9.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מר	בנימין דריין			ירושלים	(1)				
בעלים	מר	דוד דריין			ירושלים	(2)				
בעלים	מר	יוסף דריין			בני ברק	(3)				
בעלים	מר	ישי דריין			ירושלים	(4)				
בעלים	מר	שלמה דריין			בני ברק	(5)		03-6773796		Hedvadrain@gmail.com

(1) כתובת: וינוגרד 11.

(2) כתובת: זרח ברנט 13.

(3) כתובת: יגאל אלון 20.

- (1) כתובת : וינוגרד 11.
 (4) כתובת : חזו"א 33.
 (5) כתובת : קהילות יעקב 9.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182		ירושלים	(1)				mrom3640@g mail.com

(1) כתובת : הרב פניזל 8.



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

תוספות ושינויים להקמת בניין חדש לרבות תוספות עפ"י תמ"א 38

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

- א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ב. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16)
- ג. תוספות עפ"י תמ"א 38, לרבות קומות ויח"ד.
- ד. סימון שטח ציבורי עתיד.
- ה. תוספת קומה וניוד זכויות עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- ו. שינוי בקוי בנין עפ"י 62א(א)(4).
- ז. קביעת תנאים להיתר והוראות בינוי.
- ח. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

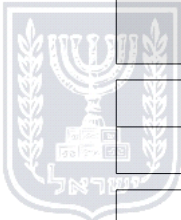
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	373	100
סה"כ	373	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	369.98	100
סה"כ	369.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעל הכניסה הקובעת לבנין : מגורים. 2. מתחת לכניסה הקובעת לבנין : חניה, מחסנים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו בליטות בחזיתות ובעורף בקומות העליונות בהתאם לתכנית המתאר בב/105/ב. 2. יותרו בליטת סוכות ומרפסות שמש, ולרבות מעבר לבליטות האמורות, בהתאם לתכניות תקפות ותקנות מאושרות. 3. יותרו בליטות ממ"דים ומדרגות, בצידי הבנין עד 2.70 מטר מגבול מגרש. 4. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת היתר הבנייה. 5. הוראות תכנית זו יחולו על בנין חדש בלבד. 6. השטח הציבורי העתידי המסומן בתכנית זו יבנה וימומש עפ"י הוראות תכנית 501-0339507 (שפורסמה להכנה ע"פ סעיפים 77-78) וע"פ הוראות תכנית 501-0462721 (ככל ותאושר למתן תוקף)



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(9) 3	(8) 4	(7) 3.5	(7) 3.5	(6) 1	(5) 5	26	30	(4) 11		(3)		(2)	(1) 467	373	1	מגורים ב'	מגורים ב'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל תוספת 20% משטח המגרש, מעבר ל 105% שטחים עיקריים המותרים עפ"י תכנית בב/105/ב. ולא כולל שטחים מכח תמ"א 38, שטחים לעליות גג, סוכות ומרפסות שמש, בהתאם לתכניות תקפות ותקנות מאושרות.
- (2) בהתאם לתכניות תקפות תקנות מאושרות והחלטת הועדה שע"פ תקנה 13.
- (3) בהתאם לתכניות תקפות תקנות מאושרות והחלטת הועדה שע"פ תקנה 13, ולרבות מרתף חניה עד 85% משטח המגרש ע"פ תכנית בב/מק/105/מ/2..
- (4) כולל תוספת 1 יח"ד (במסגרת הקלה), תוספת 1 יח"ד (עפ"י תכנית בב/מק/105/ה), תוספת 2 יח"ד (עפ"י תמ"א 38) מעבר ל 4 יח"ד מותרות, סה"כ 11 יח"ד כולל דירת גג אחת מותרת..
- (5) כולל תוספת קומה ד' (במסגרת הקלה), תוספת קומה ה' (עפ"י תמ"א 38) מעבר ל 3 קומות מותרות, לא כולל קומת גג וקומת קרקע חלקית.
- (6) קומת מרתף חניה אחת בלבד.
- (7) (לבניין בן 4 קומות במקום 4.5 מ' הנדרש) למעט בצד דרום לממד"ים וחדר מדרגות שיותרו עד ק.ב. 2.70 מ'.
- (8) 4 מ' קו בליטה (במקום ק.ב. 6 מ' + בליטה 1 מ' דהיינו 5 מ').
- (9) 1.8 מ' קו בליטה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בניה, יח"ד ומספר קומות, ומנחה בשאר הנושאים ולרבות מיקום השטח הציבורי העתידי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט ? 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניות יהיו בהתאם לתקן החניה ו/או ע"פ תכנית תקפה, עפ"י הנמוך מביניהם ובקומת מרתף חניה אחת בלבד.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>1. תוספת יח"ד (למעט דירות נכה ומדרון עפ"י תכנית תקפות).</p> <p>2. תוספת קומות.</p> <p>3. תוספת שטחים עיקריים (למעט שטח חדרי גג, ושטחים לדירות נכה ומדרון עפ"י תוכניות תקפות).</p> <p>4. בנייה מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו, למעט ממ"דים ומדרגות שיותר עד 2.70 מ' מגבול המגרש, ולמעט סוכות ומ. שמש שיותר עפ"י תכניות תקפות ועפ"י כל דין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטח הציבורי ככל ויאושר ירשם בבעלות עיריית בני ברק, והשימוש בו יהיה לפי שיקול דעת</p>	<p>6.6</p>



6.6	רישום שטחים ציבוריים
	הוועדה ובהתאם לתנאי התכנית המאשרת.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש, לרבות חומרי גמר בחזיתות בחומרים קשיחים בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>2. הריסת המבנים הקיימים בתיאום עם איכ"ס, לרבות אלמנטים כגון מדרגות וגדרות שמחוץ למגרש אך שייכים למבנה הקיים.</p> <p>3. תאום השטח הציבורי עפ"י השימוש המותר בזמן ההיתר עם מח' חינוך ואיכ"ס.</p> <p>4. רישום השטחים הציבוריים בתיאום עם היוע"מ ומח' נכסים.</p> <p>5. אישורי נגישות כדין.</p> <p>6. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לענין פינוי פסולת</p>
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מועד משוער לביצוע 3 שנים.

