

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0845594

שינוי קו בניין במגרש ציבורי, ברחוב עזרא 53



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 לשינויי בינוי וקווי בניין ברחוב עזרא 53 בני ברק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|
| שינוי קו בניין במגרש ציבורי, ברחוב עזרא 53 | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| | מספר התכנית | |
| | 501-0845594 | |
| | 3.057 דונם | 1.2 שטח התכנית |
| | תכנית מפורטת | 1.4 סיווג התכנית |
| | לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| | ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית | |
| | לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (5) | |
| | היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | |
| | סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה | |
| | לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | בני ברק |
| קואורדינאטה X | 184545 |
| קואורדינאטה Y | 664576 |

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 | עזרא | 53 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6187 | מוסדר | חלק | 544 | |

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 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 /4 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 /4 ב על תיקוניה ממשיכות לחול. | שינוי | בב/ 105 /4 ב |
| 19/02/1987 | | 3429 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 488 ממשיכות לחול. | שינוי | בב/ 488 |
| 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 | | | לאון אושקי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | לאון אושקי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 14: 37 01/06/2020 | לאון אושקי | 08/03/2020 | | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 10: 33 16/03/2020 | לאון אושקי | 16/03/2020 | | 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 | | עיריית בני ברק | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776555 | 03-5776578 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | עיריית בני ברק | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776555 | 03-5776578 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|----------------|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית בני ברק | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776555 | 03-5776578 | |

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 |
| מודד | מודד | ירוסלב דרונוב | 1055 | | פתח תקוה | הפורצים | 21 | 03-9044507 | | ydronov1@yahoo.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 בינוי ושינויי קווי בניין במגרש ציבורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4.
2. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5.
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|-------|--------|
| שטח לבניין ציבורי | 3,057 | 100 |
| סה"כ | 3,057 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 3,047.77 | 100 |
| סה"כ | 3,047.77 | 100 |



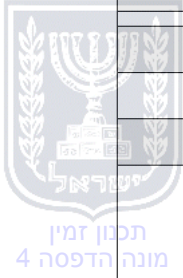
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מוסדות חינוך : בית ספר וגני ילדים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבניה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו מצפון : 3.5 מ' ממזרח : 0.0 מ' (לכיוון השצ"פ) מדרום : 1.0 מ' ממערב : 2.0 מ'.</p> <p>3. גובה הבניין לא יעלה על 25 מ'.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 6.5 קומות מעל הקרקע.</p> |



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) | יעוד | | | | |
|------------------|------------|---------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|----------------------|-------|--------|--------|-------------------|------------------------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | עיקרי | עיקרי | שרות | גודל מגרש כללי | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | 6 (1) | 25 | 70 | | | 2695.6 | 5391.2 | 3057 | 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 וקומה חלקית מעל הקרקע..

(2) קווי הבניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

עתיקות

1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

ביוב וניקוז

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:
- 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 מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.

6.4

סטיה ניכרת

1. בליטות מעבר לקווי הבניין ששוננו עפ"י תכנית זו.
2. תוספת קומות.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישורי נגישות כדין.
2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.
3. הבטחת העתקת תשתיות עפ"י הצורך.
4. הגשת חו"ד קונסט' לרבות לגבי עמידה בת.י. 413 לרעידות אדמה.

6.6

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4