

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0773879

תוספת יח"ד בקומת הגג ותוספת יח"ד בקומת הקרקע ברחוב עזרא 59.



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי בני ברק  
סוג תכנית תכנית מפורטת

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, בהמשך לתב"ע תקפה בב/מק/105/פ ובב/מק/105/פ/1 מבוקש תוספת יח"ד בקומת הגג בבניין ברחוב עזרא 59 בנוסף מבוקש תוספת יח"ד בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

תוספת יח"ד בקומת הגג ותוספת יח"ד בקומת הקרקע  
 ברחוב עזרא 59.

מספר התכנית 501-0773879

1.2 שטח התכנית 0.957 דונם

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) (5), 62א (א) (8)

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	184468
קואורדינאטה Y	664756

### 1.5.2 תיאור מקום

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

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	עזרא	59	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	528	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
08/07/2010	3807	6105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/771 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/771
03/07/2018	9458	7864		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			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 30 05/11/2020	מונוס ויסנברגר	05/11/2020	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 11 19/08/2020	מונוס ויסנברגר	19/08/2020	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
	פרטי	משה שטיין			בני ברק	עזרא	59	03-6770669		w7660800@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה שטיין			בני ברק	עזרא	59	03-6770669		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מעונות ויזניץ בע"מ	בני ברק	עזרא	59	03-6770669		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	26	03-6190265		monusoffice@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תוספת יח"ד ושינויי בינוי בבניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

יותרו השינויים והתוספות הבאים:

א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62 א(א) (8).

ב. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62 א(א) (5).

ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	957	100
סה"כ	957	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	953.96	100
סה"כ	953.96	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
שימושים מעל הקרקע: מגורים. שימושים מתחת לקרקע: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.	
הוראות	4.1.2
<b>תנאים למתן תוקף לתוכנית</b>	א
<p>1. הוראות תכנית זו יחולו על הבניין הקיים בלבד.</p> <p>2. הבינוי יהיה בכפוף להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>3. הנסיגות בדירות הנכה ובדירות הגג יהיו כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. למרות האמור לעיל, נסיגות בדירות הגג ייכללו נסיגה של 2.5 מ' לפחות באחת מחזיתות הבניין לכל דירת גג.</p> <p>5. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג.</p> <p>6. תובטח גישה למתקנים הסולאריים על גג הבניין לדיירי הבניין.</p> <p>7. בבניין יותרו סה"כ 32 יח"ד (כולל היחידות המוצעות בתכנית זו, וכולל דירת נכה אחת בקומת הכניסה מוצעת בתכנית זו).</p> <p>8. לדירות המוצעות יותרו מרפסות סוכה בתנאים הבאים:</p> <p>-שטח כל סוכה לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>-מרפסות הסוכה יותרו מחוץ לקווי הבניין הצידיים עד רוחב 1.5 מ' (עד 1.70 מ' מגבול המגרש)</p> <p>ועד רוחב 1.10 מ' בחזית הקדמית והעורפית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6 (1)	33	32	813	1360	3728	957	101	מגורים	מגורים

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 וקומת גג מעל קומת הכניסה..

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1****תכנית בינוי**

נספח הבינוי מחייב לגבי מספר יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.

**6.2****עתיקות**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. 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.

**6.3****חניה**

החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

**6.4****ניקוז**

הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:

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 חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

**6.5****סטיה ניכרת**

א. בנייה מעל דירות הגג, למעט מתקנים טכניים.

ב. חלוקה או תוספת יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.

**6.6****תנאים למתן היתרי בניה**

א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.

ב. אישורי נגישות כדין.

ג. אישור פיקוד העורף לדירות המוצעות.

ד. הבטחת גישה למערכות הסולאריות לדיירי הבניין.

**6.7****היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית: 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11