

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0871624

שינוי יעוד למבנה ציבורי ברחוב עוזיאל 44 ב"ב



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/03/2022

לאשר את התוכנית

28/04/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/06/2021

להפקיד את התכנית

27/12/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מחוזית לשינוי יעוד מיעוד מגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות והוראות בניה. התכנית ממוקמת ברחוב עוזיאל 44 בבני ברק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד למבנה ציבורי ברחוב עוזיאל 44 ב"ב
מספר התכנית	מספר התכנית	501-0871624
שטח התכנית	שטח התכנית	0.569 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
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 185016

קואורדינאטה Y 664509

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: הרב עוזיאל 42

ממזרח: רחוב הרב עוזיאל

מדרום: הרב עוזיאל 46

ממערב: קהילות יעקב 39

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	44	רחוב עוזיאל	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	89	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
05/01/2017	1405	7416	תכנית זו מחליפה את התכנית 501-0416891 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	501-0416891
07/08/1980		2649	תכנית זו מחליפה את התכנית בב/105/ב בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	בב/ 105/ ב
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו מחליפה את התכנית בב/105/מצ/1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	בב/ 105/ מצ/ 1
11/12/1980		2678	תכנית זו מחליפה את התכנית בב/107/א בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	בב/ 107/ א
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0308296 ממשיכות לחול.	שינוי	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		13: 29 13/12/2021	לאון אושקי	13/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 04 10/12/2020	לאון אושקי	10/12/2020	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	הרב יגאל כהן		יביע אומר הפצת תורה וחסד	בני ברק	הרב עוזיאל	44	03-8000770		yabiaomerb b@gmail.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הרב יגאל כהן		יביע אומר הפצת תורה וחסד	בני ברק	הרב עוזיאל	44	03-8000770		yabiaomerbb@gmai l.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 מוסמך	מודד	מסארוה חוסאם	629	מ.ח הנדסת מדידת בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : טייבה מיקוד 40400 ת.ד 629.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 ייעוד ממגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינו יעוד ממגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות בניה וקווי בניין.
3. קביעות הוראות בינוי ותנאים להיתר.
4. קביעת שימושים ציבוריים כמפורט בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מוצעת	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	569	100
סה"כ	569	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	25.88	4.55
מבנים ומוסדות ציבור	542.99	95.45
סה"כ	568.87	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים מעל הקרקע: מוסדות חינוך, מוסדות רווחה, מוסדות תרבות, מוסדות דת וקהילה. פנימיות הנדרשות ומתחייבות כחלק מהפעילות החינוכית של המוסד אליו הן נלוות. שימושים מתחת לקרקע: שימושים עיקריים לספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבניין בלבד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבניין ללא מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	1. דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים להולכי דרך ואופניים, שטחי גינון וריצוף, ריהוט רחוב, מצללות, תחנות אוטובוסים, חניות, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה. 2. תשתיות תת קרקעיות לסוגיהן.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת מתקני תשתית ותשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת (2) 7.5	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
0		4.5	3.15	3.15	2	(2) 7.5	31.5	60	483	483	250	(1) 1922	543	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) הרח"ק המירבי לא יעלה על 4..

(2) 7.5 קומות ברטו כולל קומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	נספח הבינוי מחייב לגבי גובה המבנה, מס' הקומות וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	ביוב וניקוז	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. תיוותר תכנית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.</p> <p>בנוסף, בתחומי התכנית ינוהל 50% מנפח הגשם היממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנה. לא תותר הקטנת תכנית, גם בהינתן פתרונות חלופיים לניהול נגר ולהחדרתו לתת הקרקע.</p>
6.3	סטיה ניכרת	<p>1. תוספת קומות</p> <p>2. תוספת זכויות.</p> <p>3. בליטות מעבר לקווי הבניין.</p> <p>4. בנייה מעל הגובה המירבי.</p>
6.4	תנאים בהליך הרישוי	<p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן הצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ג. אישור נגישות כדין.</p> <p>ד. אישור מורשי נגישות כדין</p> <p>ה. רישום ההפקעה כמסומן בתשריט.</p> <p>ו. היתר בניה יכלול הוראות לנטיעת עצים, בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א.</p> <p>ז. החלקים הבנויים מתחת לקרקע בתחום ההפקעה יהרסו כתנאי להיתר בניה כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p>
6.5		הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור	<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. רחוב עוזיאל יורחב ב 1.5 מ' מתחום המגרש, וייקבע ביעוד דרך.</p>
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	

