

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0650648

בני ברק-רחוב סוקולוב 19

תל-אביב

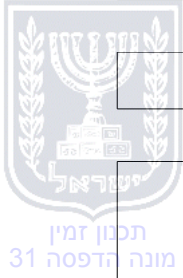
מחוז

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 במגרש ברח' סוקולוב ובו מבנה קיים המשמש לבית כנסת ולמגורים, שהופקעו ממנו 2 מ' בחזית עפ"י תכנית בב/180 משנת 1973. התכנית קובעת קווי בניין, זכויות בנייה, יח"ד וקומות ומאפשרת ניצול זכויות עפ"י תמ"א 38, במסגרת הריסה ובניה מחדש. התכנית מאפשרת בני המחדש של בית הכנסת הקיים בקומת הקרקע לאור חשיבותו העליונה עבור המשפחה. ההיתר לבית הכנסת הינו משנת 1952. הבניין הקיים כולל 2 קומות מעל קומת הקרקע ובחלקו בנוי על שטח ההפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בני ברק-רחוב סוקולוב 19

מספר התכנית 501-0650648

1.2 שטח התכנית 0.698 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 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (4א) 62 א (א) , (5) 62 א (א) , (8) 62 א (א) (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 184460
 קואורדינאטה Y 666128

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 419 נמצא ברחוב סוקולוב מספר 19.

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	סוקולוב	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	419	

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 31



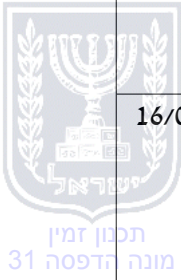
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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/4/ב/34. הוראות תכנית תמא/4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3
11/03/1971		1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/א
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
17/08/2005	3833	5427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ס/2. הוראות תכנית בב/105/ס/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ס/2
08/01/2009	1621	5897	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ש. הוראות תכנית בב/105/ש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/ש
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
22/11/1973		1962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/180 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/180



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו דאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו דאובר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 35 07/07/2019	עדו דאובר	11/06/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 43 05/05/2019	עדו דאובר	11/06/2018	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	ישראל בנדיקט		נאדר במרום בע"מ	בני ברק	השלושה	31			ym05731107 15@gmail.c om

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל בנדיקט		נאדר במרום בע"מ	בני ברק	השלושה	31			ym0573110715@gma il.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
אדריכל	עורך ראשי	עדו דאובר	38186	דאובר אדריכלים בעמ 1998	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5227717		dauber@daub er-arch.co.il
מודד	מודד	ג'מעה בדיר	1434	חורש משרד מדירות	רמת גן	לוי	1	03-6731334		horeshsh@g mail.com



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 31



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

הסדרת התנאים לצורך הריסה ובניה מחדש של בניין המשמש כבית כנסת ובניין מגורים, ע"י קביעת קווי בניין, זכויות בנייה והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. קביעת מספר קומות וגובה הבנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי הוראות בינוי, עפ"י סעיף 62א(א)(5).
5. ניצול שטח חדרים על הגג לדירות גג מבלי לשנות את שטחי הבניה המותרים עפ"י סעיף 62א(א)(6).
6. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, לרבות קומות ויח"ד.
7. קביעת תנאים להיתר והוראות בינוי.

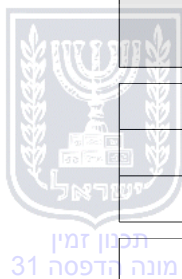
תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	54.6	7.82
מגורים ג'	644.09	92.19
סה"כ	698.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.6	7.81
מגורים ג'	644.09	92.19
סה"כ	698.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	שימושים מעל הקרקע: - מגורים וכל שטחי השירות הנלווים לשימושים אלו. (גם במפלס הרחוב מתחת לכניסה הקובעת) - שימוש שהיה מותר כדין (בית כנסת) יותר גם בבניין החדש. שימושים בתת הקרקע: חניה, אחסנה וחדרים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. קווי הבניין כמצויין בטבלה 5. 2. תותר הבלטת סוכות מעבר לקווי הבניין (למעט קו בניין צפוני) ע"פ התוכניות התקפות. 3. תותר הבלטת מרפסות שמש מעבר לקו הבניין הקדמי ע"פ התקנות התקפות. 4. הכניסה הקובעת לבניין תהא מהשביל בתא שטח 417 בגבול הצפוני של החלקה. 5. גובה קומה טיפוסית יהיה 3.2 מטר ברוטו. 6. גובה קומת קרקע וקומת הגג יהיו 3.5 מטר ברוטו. 7. זכויות הבניה, הקומות ומספר יח"ד יהיו כמופיע בטבלה 5. 8. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת היתר הבניה. 9. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד. 10. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שמושים לפי תכנית מאושרת.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה הוראות לפי תכנית מאושרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
3	(12)	(11)	(10)	2	5	26	34.2	22	65	(4)	(3)	(2)	(1) 1248	644	1	1	מגורים ג'	

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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לזכויות בטבלה זו, יותרו תוספות ע"פי תוכניות תקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חישוב השטחים העיקריים המותרים:

א. 138% משטח המגרש מתוקף בב/105= 888.72 מ"ר.

ב. חדרי יציאה לגג מתוקף בב/105/ד/2= 160 מ"ר.

ג. שטחים למרפסות סוכה מתוקף בב/105/ס/2 = 200 מ"ר.

בנוסף לשטחים אלה תותר בניית מרפסות שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. השטח שמעל 14 מ"ר ייחשב כשטח עיקרי.

תותר העברת שטחים משטחים עיקריים לשטחי שירות (אך לא להפך)

שטחים עיקריים שלא ניתן יהיה לנצל במסגרת קווי הבנין והגובה המותר יבוטלו.

(2) עפ"י תוכניות תקפות.

(3) ע"פי תוכניות תקפות.

(4) עפ"י תוכניות מאושרות.

בכפוף להוראות תמא 4/ב/34.

(5) לא כולל מרפסות סוכה ומרפסות שמש.

(6) 20 יח"ד בקומות 1-5 (כולל 4 יח"ד מתוקף תמ"א 38), שתי דירות גג.



תכנון זמין
מונה תדפיס 31



תכנון זמין
מונה תדפיס 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

- (7) מעבר לגובה זה תותר הבלטת מעקות ומתקנים טכניים.
- (8) לא כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה.
- בנוסף תותר הבלטת חדר המדרגות והיציאה לגג.
- קומה 7 תבנה בנסיגה של לפחות 2 מטר מהחזית הקדמית.
- (9) עפ"י תוכניות מאושרות.
- קומת קרקע תחתונה במפלס הרחוב בתוספת מרתף חניה.
- (10) כמסומן בתשריט
- קו בניין צפוני 0 מ' בכל הקומות.
- (11) כמסומן בתשריט
- קו בניין דרומי- 3.6 מ' בכל הקומות
- תותר הבלטת מרפסות סוכה עד 1.5 מטר מקו הבנין.
- (12) כמסומן בתשריט
- קו בניין מערבי- 3.6 מ' למעט קומת קרקע תחתונה.
- תותר הבלטת מרפסות סוכה עד 1.5 מטר מקו הבנין.
- (13) כמסומן בתשריט.
- קו בניין מזרחי- 3 מ' למעט קומת קרקע וקרקע תחתונה- 0 מ'
- תותר הבלטת מרפסות סוכה עד 1.5 מטר מקו הבנין

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, מספר הקומות ומספר יח"ד, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<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 רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה
	החניות יהיו עפ"י התקן/התוכנית התקפה בזמן היתר הבנייה, עפ"י הנמוך מביניהם בתת הקרקע בלבד.
6.4	ניהול מי נגר
	<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, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת קומות.</p> <p>2. חריגה מקווי הבניין למעט המפורט בתכנית זו.</p> <p>3. תוספת יח"ד. (למעט האמור בהערה הכללית בטבלה 5 ולמעט דירות נכה ושיפוע שיותר עפ"י התכניות התקפות, בנוסף ליח"ד המוצעות בתכנית זו.)</p> <p>4. תוספת שטחים. (למעט האמור בהערה הכללית בטבלה 5)</p>
6.6	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים הציבוריים לרבות שטח הדרך המאושרת (ההפקעה) יופקעו וירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתיאום עם היוע"מ.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	1. עמידת התכנית האדריכלית והתכנית לפיתוח המגרש בתנאי ההנחיות המרחביות התקפות.

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
2. אישורי נגישות כדין. 3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי הריסת המבנה הקיים (לרבות לעניין פינוי פסולת בניין) ולגבי עמוד החשמל שבחזית החלקה. 4. סימון להריסה של המבנים הקיימים במגרש. 5. הבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית בני ברק.	
היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



ביצוע התכנית	.7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.

