

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0671065

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' סוקולוב 27.

תל-אביב

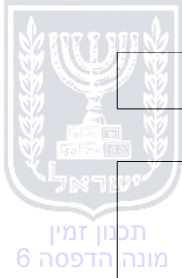
מחוז

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 להקמת בית מגורים חדש לרבות ע"י חיזוק עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' סוקולוב 27.



שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
501-0671065

שטח התכנית  
0.461 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (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	184464
קואורדינאטה Y	666206

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	סוקולוב	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		1248

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 6



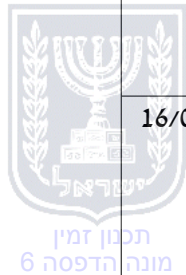
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
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
03/07/2018	9458	7864		כפיפות	501-0308296
22/11/1973		1962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 108 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			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 12 23/09/2019	מונוס ויסנברגר	23/09/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 21 07/04/2019	מונוס ויסנברגר	07/04/2019	1	1: 250	מחייב	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**

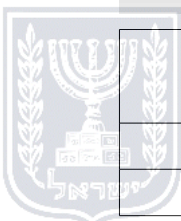
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב שליט		עמודי שירעד חברה לבנין בע"מ	בני ברק	שבזי	14	03-5796777	03-5796777	579039@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמודי שירעד חברה לבנין בע"מ	בני ברק	שבזי	14	03-5796777	03-5796777	579039@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הניה הוכמן			בני ברק	סוקולוב	27	055-6636688		
בעלים		חיים הוכמן			בני ברק	סוקולוב	27	055-6636688		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6**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 6

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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש לרבות ע"י חיזוק עפ"י תמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים ותוספות עפ"י סעיף 62א(א):

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8)

2. שינויי בינוי לרבות לגבי גובה קומה, דירות הגג, דירות הנכה, מיקום דירות השיפוע וכדו' עפ"י סעיף (5)

3. שינויים שניתן לאשר כהקלה לרבות תוספת קומות, ניווד זכויות ותוספת יח"ד עפ"י סעיף (9)

4. תוספת עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16)

5. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).

ב. תוספות עפ"י תמ"א 38, לרבות קומה ויח"ד.

ג. התכנית היא תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ד. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

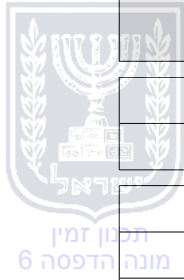
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	461	100
סה"כ	461	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	459.99	100
סה"כ	459.99	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מעל הקרקע: מגורים ב. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי והפיתוח יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</li> <li>2. יותר מרתף חניה אחד.</li> <li>3. גובה קומה לא יעלה על 3.15 מ'.</li> <li>4. יותר ביטול נסיגות בדירות הגג והנכה כמסומן בבינוי.</li> <li>5. תותר העברת דירת השיפוע לקומת הקרקע כמסומן בבינוי.</li> <li>6. סוכות ומ. שמש יותרו עפ"י התכניות התקפות והתקנות.</li> <li>7. תותר דירת שיפוע בלבד או דירת נכה בלבד, וזאת בהתאם לתכנית בב/105/ש לעניין דירות מדרון.</li> <li>8. תותר הבלטת ממ"דים בלבד מצד דרום עד 3 מ' מגבול מגרש.</li> <li>9. לכיוון מערב תותר ק.ב. 1 מ' לכיוון השצ"פ ללא בליטות לרבות סוכות או מ. שמש, או ק.ב. 2.10 מ' + סוכות ברוחב 1.10 מ'.</li> </ol>



## 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	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות							עיקרי	
אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	22.05	37	17 (4)	3	2	636 (1)	461	1	101	מגורים	ג' מגורים
(9)	(8)	(7)	(6)	1	5 (5)										

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) דהיינו 138%, לא כולל תוספת 20% מבוקש בתכנית זו, וכך לא כולל שטחי חדרי גג, תמ"א 38 ודירות נכה..
- (2) עפ"י תכניות תקפות..
- (3) עפ"י תכניות תקפות, ובהערות: עד 85% משטח המגרש עפ"י תכנית בב/מק/105/מ/2..
- (4) כולל 8 יח"ד מותרות + 3 יח"ד מבוקשות כהקלה + 1 יח"ד מותרת עפ"י תכנית בב/מק/105/ה + 3 יח"ד עפ"י תמ"א 38 מבוקשות + 2 דירות גג (מותרות). לא כולל דירת שיפוע ו/או דירת נכה..
- (5) 5 קומות כולל תמ"א 38 + גג מעל ק"ק..
- (6) צפון 3.6 מ' במקום 4 מ' (הנדרשים בהתאם למספר הקומות).
- (7) דרום 3.6 מ' במקום 4 מ' (הנדרשים בהתאם למספר הקומות)(ק.ב. לממ"דים 3מ').
- (8) לשצ"פ 1 מ' כולל סוכות (או 2.10 מ' + סוכות וברוחב 1.10 מ').
- (9) לרח' סוקולוב 3 מ' + בליטה 1.20 מ' ללא שינוי.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הוראות בינוי</b>	<b>6.1</b>
נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, קווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.	
<b>6.2 עתיקות</b>	<b>6.2</b>
<p>א. 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>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>
החניה תהיה תת-קרקעית (למעט לגבי דירות הנכה) עפ"י התקן/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה עפ"י הקטן מביניהם.	
<b>6.4 ניקוז</b>	<b>6.4</b>
<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. יותרו 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.</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>	
<b>6.5 סטיה ניכרת</b>	<b>6.5</b>
<p>א. תוספת או חלוקה של יח"ד.</p> <p>ב. תוספת קומות.</p> <p>ג. בליטות מעבר לקווי הבניין למעט סוכות ומ. שמש.</p> <p>ד. תוספת שטחים עיקריים, למעט שטחי תמ"א 38.</p>	
<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב אדריכלי של הבניין, בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בזמן היתר הבנייה.</p> <p>ב. אישורי נגישות כדין.</p> <p>ג. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי הריסת המבנה הקיים.</p>	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית : 10 שנים.	
-----------------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6