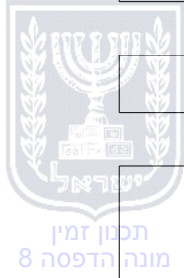


הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0289736

שינויים ותוספות בבניין קיים ברחוב סוקולוב.



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

תב"ע בסמכות מקומית לשינוי בינוי לבניין קיים ברחוב סוקולוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות בבניין קיים ברחוב סוקולוב.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0289736

מספר התכנית

0.730 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 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

184500 קואורדינאטה X

666400 קואורדינאטה Y

מצפון: חלקות 1349,1350,1351

מדרום מזרח: סמטת אז"ר

ממערב: רחוב סוקולוב

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	סוקולוב	40	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק	1865	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105 / ב	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 274	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	2632		05/06/1980



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		30/01/2017	לאון אושקי	11/01/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11/01/2016	לאון אושקי	11/01/2016		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			מצודת ישראל בע"מ	בני ברק	סוקולוב	40	00-0000000	00-0000000	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצודת ישראל בע"מ	בני ברק	סוקולוב	40	00-0000000	00-0000000	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

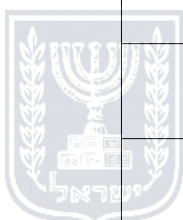
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חנוך אינשטיין			בני ברק	סוקולוב	40	00-0000000	00-0000000	
בעלים				מצודת ישראל בע"מ	בני ברק	סוקולוב	40	00-0000000	00-0000000	

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	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568	03-5781275	office@ushki .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	1	03-9044507		ydronov1@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספות ושינויים בבנין קיים עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף (4).
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש, עפ"י סעיף (16).
3. תוספת קומות, שטחים וניוד זכויות עפ"י סעיף (9).
4. שינוי בינוי עפ"י סעיף (5).
5. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בבנין הקיים יותרו השינויים הבאים:

א. שינויים בקווי הבנין:

- a. צפון (שצ"פ) - 0.9 מ' במקום 3 מ'.
- b. דרום (דרך) - 0.6 מ' במקום 3 מ'.
- c. מזרח (שצ"פ) - 3 מ' ללא שינוי.
- d. מערב (דרך) - 1.9 מ'.

ב. תוספת של עד 20% משטח המגרש (כולל הקלות במידה ואושרו בעבר).

ג. תוספת קומה ה' מעבר ל- 4 קומות מותרות.

ד. ניוד שטחים מקומת הקרקע (מהחזית המסחרית) לקומת המגורים.

ה. תוספת 5 יח"ד (במסגרת הקלה) ו- 8 יח"ד (במגרת תכנית זו) מעבר ל- 12 יח"ד (עפ"י תב"ע בב/274), סה"כ

יותרו 25 יח"ד.

2. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניים ציפוי חזיתות ושיפוץ הבנין עפ"י הצורך.

3. חדרי גג יותרו עפ"י תכניות תקפות.

4. לא יותרו בליטות בכיוון צפון ודרום מעבר למותר עפ"י תכנית זו, לרבות סוכות.

5. תוספת יח"ד מעבר למוצע עפ"י תכנית זו תהא סטיה ניכרת.

6. קווי הבנין שעפ"י תכנית זו יותרו כל עוד הבנין קיים. במידה והבנין ייהרס וייבנה בנין חדש, קווי הבנין יהיו

עפ"י התכניות התקפות בטרם אישורה של תכנית זו.

7. חלקי הבנין המסומנים להריסה, לרבות סוכות "ירלסים", ייהרסו.

8. בשטחי המסחר הקיימים בקומת קרקע יותרו שימושים משותפים לבנין (כגון לובי כניסה וכדו') ולא יותרו

שימושים עיקריים (מאחר והשטח העיקרי מועבר לקומת המגורים).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	1

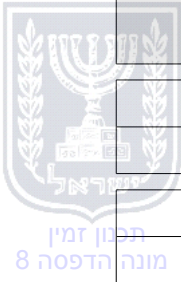
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	730	100
סה"כ	730	100

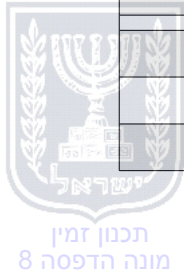
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	729.75	100
סה"כ	729.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



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

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין 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**חניה**

החניות יהיו עפ"י התקן בהיתר הבניה עפ"י יח"ד שעפ"י תוכנית זו ובתאום עם יועץ התנועה של העיריה. לרבות לגבי יח"ד שעפ"י תכנית זו.

6.4**ביוב וניקוז**

- הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:
1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.
 2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.

6.5**סטיה ניכרת**

- א. בליטות, לרבות סוכות, מעבר לקווי לצד צפון ודרום.
- ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו.
- ג. תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית זו.
- ד. שימושים עיקריים בקומת הקרקע (בשטחים שהיו מיועדים למסחר ושטחים הועבר לקומת המגורים).
- ה. הפיכת חדרי הגג לדירות נפרדות.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר.
- ג. אישור נגישות כדין.
- ד. הבטחת יציבות הבניין עפ"י חו"ד קונסטרוקטיבית, לרבות לעניין רעידת אדמה.
- ה. הריסת החלקים המסומנים להריסה לרבות סוכות ה'רלסים'.

6.7 היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

.7 ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.	
--------------------------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8