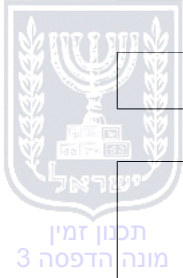


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0970814

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' כהנמן 153



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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

שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה מגורים חדש ע"י שינויי בינוי וק"ב ותוספת יח"ד.  
באזור זה אושרו לאחרונה כמה תכניות לבניה חדשה עם צפיפות של 36 יח"ד לדונם, 6 קומות טיפוסיות, וק"ב צידיים 3.60 מ' ל-6 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' כהנמן 153

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

501-0970814 מספר התכנית

0.418 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	185275
קואורדינאטה Y	664600

### 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
	153	הרב כהנמן	בני ברק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6185	מוסדר	חלק		30

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**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
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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
16/12/2015	1958	7167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0211441



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 14 15/04/2021	פרל קרייזמן	15/04/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		10: 13 15/04/2021	פרל קרייזמן	15/04/2021	1	1: 100	מנחה	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	דוד לחמי		ציבלין אייל 1997 בע"מ	בני ברק	יונתן	11	03-5799989	03-6189994	nahum@hof- tman- law.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מזל לחמי			בני ברק	יונתן	11	03-6126595	03-6126639	nahum@hoftman- law.co.il
בעלים		יהושע צוקציל			בני ברק	יונתן	11	03-6126595	03-6126639	nahum@hoftman- law.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne- to.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 להקמת בניין חדש במגרש ריק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
4. שינויי בינוי לרבות בדירות הגג והנכה עפי סעיף 62א(א)(5).
5. תוספת קומות וניוד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(9).
6. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	418	100
סה"כ	418	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	412.8	100
סה"כ	412.8	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מעל הקרקע: מגורים. 2. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. הוראות תכנית זו יחולו על בניין חדש בלבד. 2. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. 3. הנסיגות בדירות הנכה יהיו כמסומן בבינוי. 4. תותר בניית דירת נכה בשטח שעולה על 50% מתכסית קומה א. 5. הנסיגות בדירת הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם נסיגה ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות. 6. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל דירת הגג. 7. יותר מרתף חניה אחד בלבד. 8. גובה קומה טיפוסית (ברוטו) לא יעלה על 3.20 מ'. 9. תותר בניית מרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול בשיעור 15% לפחות, עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34. 10. סה"כ יותרו 12 יח"ד, כולל דירת נכה ודירת גג. 11. קווי הבינוי יהיו כמסומן בתשריט. 12. מרפסות סוכה יהיו ברוחב 1.5 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.7 מ' מגבול מגרש) וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות, מעבר לקווי הבינוי.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרחי	מערבי				סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	3.6	3.6	29	12	65	1129 (2)	355	416	713 (1)	418	100	מגורים
אחורי	3.6	3.6	1	5 (3)								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) כולל 80 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- (2) מעל הקרקע בלבד.
- (3) 5 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין, מס' יח"ד, ומס' קומות, ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<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 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>3. 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>4. 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>5. 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</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר.</p>
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בנייה מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות ומסתורי כביסה.</p> <p>3. תוספת קומות מעבר למותר בתכנית זו.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדר' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. אישורי נגישות.</p> <p>3. תאום עם היחידה לאיכ"ס.</p>
<b>6.7</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	בשטחים המסומנים כזיקת הנאה בתשריט ובנספח הבינוי תיקבע זיקת הנאה לצורך הרחבת הדרכים, בתאום עם מה"ע בהיתר הבניה.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3