

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תוקף

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/מק/3078

שם תוכנית: שינוי קו בניין ברח' כהנמן 85

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: בני ברק  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתוכנית מס' בב/מק/ 3078 ביום 6.7.09</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב מנהל: הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתוכנית מס' בב/מק/ 3078 ביום 16.6.2008</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב מנהל: הועדה</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

שינוי בקו הבניין הדרומי בחלקה 6189/960 לצורך מתן אפשרות להרחבת יחידות דיור קיימות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שינוי קו בניין ברח' כהנמן 85

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

בב/מק/3078

מספר התוכנית

4076

**1.2 שטח התוכנית**

• הגשה

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

3/08/2008

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן (4)

• תוכנית 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 התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברקקואורדינטה X 185200  
קואורדינטה Y 665225**1.5.2 תיאור מקום**רח' כהנמן 85  
גבול התכנית:  
צפון – חלקה 673 - מגורים ב'  
דרום – חלקה 963 – שצ"פ  
מזרח – חלקה 962 – שבי"צ  
מערב – רח' כהנמן  
בני ברק**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב

בני ברק

שכונה

כהנמן

רחוב

85

מספר בית

**1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק מהגוש	960	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושאים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

11.3.71 7.8.80	1707 2649	כל ההוראות של התכנית המאושרות יישארו תקפות למעט הוראות ששוננו בתכנית המוצעת	כפיפות	בב/105 א בב/105 ב
11.6.90	3773	כל ההוראות של התכנית המאושרות יישארו תקפות למעט השינוי בקו הבניין המוצע בתכנית המוצעת	שינוי	בב/479

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
			3/8/2008		18		מחייב	הוראות התוכנית
			3/8/2008	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				5703592	כהנמן 85 ב"ב		רשות מקומית		יהונתן אברמוביץ	27754845		

1.8.2 יזם במעל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			5703592	כהנמן 85 ב"ב		רשות מקומית	27754845	יהונתן אברמוביץ			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				הרכל 75 ר"ג		מספר רשיון		אדר צבי גיל כספי			
											עורך ראשי
											מוזד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית ראשית	תכנית בב/479
תכנית המתאר	תכנית המתאר בב/105/א על תיקוניה
תכנית אגפים	תכנית מתאר מקומית בב/מק/105/אגפים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקו בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קו הבניין הדרומי (לכיוון חלקה 963 שבייעוד שטח ציבורי פתוח) ישונה מ-2.0 מ' ל-0 מ' בחלק המסומן בתשריט.
2. תותר הרחבת יחידות דיור קיימות עד לקו הבניין הדרומי המוצע בתכנית זו, בהתאם להוראות התכנית הראשית ותכנית המתאר.
3. אופן ההרחבות יהיה באגפים בהתאם להוראות התכנית הראשית ותכנית אגפים.
4. תותר בניית סוכות עפ"י תכניות בב/105/ס/2 ובב/מק/105/ס/1.
5. למרות האמור לעיל בס"ק 4, לא תותר בניית סוכות מעבר לקו הבנין הדרומי שעפ"י תכנית זו.
6. לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבניין הדרומי המותר עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטייה ניכרת.
7. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בזמן הוצאת היתר הבניה, לרבות בנושא ציפוי חזיתות, מיקום חלונות, שיפוץ הבניין וכו'.
8. אם הבניין הקיים ייהרס, קווי הבניין יחזרו להיות עפ"י תכניות תקפות לפני תכנית זו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.079
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				



	בתוכנית		למצב המאושר			כמותי
	מתארי	מפורט				
		6155	-	6155	מ"ר	אזור מגורים
		58	-	58	מס' יח"ד	ב'
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ב'	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י התכנית הראשית ותכנית המתאר
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י התכנית הראשית ותכנית המתאר
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
א.	
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות

		א.
		ב.
		ג.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזור	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לוחם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקובעת	מעל לקניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
אזורי						16	50	14.22	58	198%	8075				4076	100	אזור מגורים	
	כמסומן בתשריט																	

הערה: זכויות הבניה הינן עפ"י תכניות תקפות ומאושרות, לרבות היתרים והקלות שאושרו.

**מצב מאושר**

אזור	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לוחם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקובעת	מעל לקניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
אזורי						16	50	14.22	58	198%	8075				4076		אזור מגורים מיוחד	
	כמסומן בתשריט																	

(\*) ייעוד שאינו עפ"י מבא"ת

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר**

6.1.1 הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.  
 6.1.2 הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, תומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.

**6.2 חנייה**

החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

**6.3 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**6.4 סטייה ניכרת**

1. בנייה מעבר לקו הבניין הדרומי שעפ"י תכנית זו תהא סטייה ניכרת.  
 2. חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו תהיה סטייה ניכרת.

**7. ביצוע התוכנית**

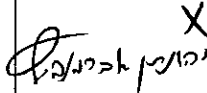

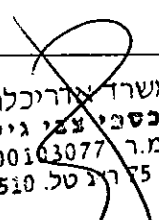
**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

מועד משוער לביצוע: 3 שנים.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			27754845 X	יובלן אברמוביץ X	
					יום בפועל (אם רלבנטי)
			27754845 X	איובלן אברמוביץ X	בעלי עניין בקרקע
	<p>משרד תדריכלות                      כספני צמי גיל                      מ.ר. 00103077                      ת"צ 75 ר"ב טל. 677510</p> 				עורך התכנית

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: _____ בינוי		
תשריט התוכנית <sup>(3)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת	√	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	√	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	√	
	4.3	אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup> קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√		
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√		
איחוד וחלוקה <sup>(5)</sup>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
טפסים נוספים <sup>(5)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

**לא רלוונטי**

אני החתום מטה צבי ז' 2008 (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 3070/מ/כ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

משרד אדריכלות  
כספי צבי ז' ז"ל  
מ.ר. 0010-077  
י"צ 75 ר"ג טל. 67-7510  
חתימת המצהיר

27/7/08

תאריך



**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.