

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0409748

איחוד חלקות, שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' כהנמן 159, 161

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק		
החליטה להמליץ לאשר להסקדה/לתת תוקף		
לתכנית מס' 501-0409748		
בישיבה 2016/91 ביום 14.11.16		
מנהל	יו"ר הועדה	יו"ר הועדה המחוזית
הועדה		

1.12.16

אדריכלות חזקה
ס. מ. מ. מ. מ.
להכנת תוכנית
אקדמית

דברי הסבר לתכנית

שיפור אפשרויות התכנון להקמת 3 מבנים חדשים ע"י איחוד חלקות, שינויי בינוי וקווי בנין ותוספת אחוזים ויח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
איחוד חלקות, שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' כהנמן 159, 161

מספר התכנית 501-0409748

1.2 שטח התכנית 2.316 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 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
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינאטה X 185275

קואורדינאטה Y 664550

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הרב כהנמן	159	
בני ברק	הרב כהנמן	161	
בני ברק	יוחנן הסנדלר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6185	מוסדר	חלק	33-34, 40-42	

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה, ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית 501-0339507

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרל קרייזמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	27/07/2016	פרל קרייזמן	27/07/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	01/08/2016	פרל קרייזמן	01/08/2016		לא
זיקת הנאה	מנחה	1: 500	1	01/08/2016	פרל קרייזמן	01/08/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/08/2016	פרל קרייזמן	01/08/2016		לא

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 שלף (שלפמיץ)			גבעתיים	דרך בן גוריון דוד	258	054-4331083	03-6163512	kraizman@neto.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנה שלפמיץ			רמת גן	הבילויים	38	054-4331083	03-6163512	6435699@gmail.com
בעלים	נחמן שלפמיץ			רמת גן	הבילויים	38	054-4331083	03-6163512	6435699@gmail.com

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	37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות גג	עפ"י תכנית בב/105/פ, בב/105/פ/1
התכנית הראשית	תכנית בב/105 על תיקוניה

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**

- איחוד חלקות עפ"י סעיף 62א(א)(1).
- שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- תוספת יח"ד ודירות גג עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- שינוי במספר הקומות עפ"י סעיף 62א(א)4.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1).
- שינוי בינוי בדירות הגג ובדירות הנכה עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- תוספת יח"ד וניוד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- הוספת שימוש למסחר עפ"י סעיף 62א(א)(11).
- תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד חלקות :
 - החלקות שמספריהן 33, 34, 40, 41, 42, בגוש 6185, תאוחדנה בהסכמת כל הבעלים לחלקה אחת, ותותר בניית 3 מבני מגורים על חלקה זו.
 - קווי בניין :
 - בחזית מערבית (רח' כהנמן) מ - 5.0 מ' (3.5 מ' לאחר בליטה) ל - 3.0 מ'.
 - במרווח שבין קו הבנין החזיתי לרח' כהנמן לבין גבול המגרש תיקבע זיקת הנאה לצורך הרחבת הדרך.
 - קוי הבנין הצדיים (צפון ודרום) יהיו 3.60 מ' (במקום 5.5 מ' לבנין בן 5 קומות, או 4.95 מ' לאחר הקלה).
 - המרווח בין 2 המבנים המזרחיים יהיה 7.60 מ' במקום 8.00 מ'.
 - בנייה מעבר לקוי הבנין הנ"ל, למעט סוכות ומרפסות שמש, תהיה סטייה ניכרת.
 - יח"ד :
 - תוספת 8 יח"ד במסגרת הקלה עפ"י שבס - 30%.
 - תוספת 25 יח"ד בתכנית זו.
 - תוספת 12 יח"ד עפ"י תמ"א 38.
 - תוספת 3 דירות גג בתכנית זו.
 - סה"כ יותרו 81 יח"ד כולל דירות גג, לא כולל דירות נכה.
 - מס' קומות :
 - תוספת 2 קומות (ק"ד, וק"ה) מעבר ל-3 הקומות המותרות, וקומה ו' המותרת עפ"י תמ"א 38.

ד. שטחים:

(1) תוספת 20% מעבר ל-105% המותרים עפ"י התכנית הראשית.

ה. שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:

(1) ניווד שטחים בין הקומות.

(2) הגבהת גובה קומת הקרקע, כמסומן בנספח הבינוי.

(3) הבלטת מרפסות שמש מעבר לקווי הבנין, כמסומן בנספח הבינוי.

(4) תוספת קומה אחת, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.

ו. שינויי בינוי:

(1) שינויים בנסיגות בדירות הגג ובדירות הנכה כמסומן בנספח הבינוי.

(2) בניית 3 דירות גג מעל 4 יח"ד בקומה שמתחתן.

ז. הוספת שימוש:

(1) תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע, ללא תוספת שטחים עיקריים.

ח. הבינוי הסופי לעניין ציפוי חזיתות, עיצוב הבניין ופיתוח המגרש, יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.

ט. לא תותר תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, וזו תהא סטייה ניכרת, למעט דירות נכה שיתרו עפ"י התכניות התקפות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.316			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	33	+48	81	מאושר: 27 דירות בקומות 6+ דירות גג, מוצע: 8 יח"ד עפ"י שבס, 12 יח"ד עפ"י תמ"א 38, ובתכנית זו: 25 יח"ד בקומות ו-3 דירות גג. לא כולל דירות נכה.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,673	+147	2,820	מאושר: 118.5% עפ"י תכנית 105/9/1, מוצע: 125% (שטחים עיקריים).

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	501
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת (לא מבא"ת)	60	2.59
מגורים ב' (לא מבא"ת)	2,256	97.41
סה"כ	2,316	100

מצב מוצע		
יעד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60.01	2.58
מגורים ב'	2,263.05	97.42
סה"כ	2,323.07	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית	
סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	89.73
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	2,263.05

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
															עיקרי
מגורים ב'	מגורים ומסחר	1	2256	2820 (1)	(2)	(2)	(1)	(2)	81 (3)	36	6 (4)	(2)	(5)	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 125%.

(2) עפ"י תכניות מאושרות.

(3) כולל דירות עפ"י תמ"א 38, כולל דירות גג, לא כולל דירות נכה..

(4) קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות כולל קומת תמ"א 38, קומת דירות גג, מעל מרתף חניה..

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978. - 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. - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. - 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. - 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.
6.2	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן היתר הבנייה ובתאום עם יועץ התנועה.
6.3	ניהול מי נגר
	- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע. - לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.
6.4	סטיה ניכרת
	- תוספת או חלוקה של יחיד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות). - בנייה מעבר לקוי הבניין המוצעים בתכנית זו, למעט סוכות ומרפסות שמש.
6.5	רישום שטחים ציבוריים
	- השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ. - זיקת ההנאה תירשם כדין בתאום עם היוע"מ.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	- הגשת תכנית פיתוח לכל המתחם בתאום עם מה"ע, לרבות שלבי הביצוע במידה והבנייה תיעשה בשלבים. - הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר. - הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. - אישורי נגישות עפ"י דין. - תאום בנושא מעבר קו צינור הנפט ועמידה בתנאים של הגורמים המוסמכים. - תאום עם אגף התשתיות לרבות לעניין מעבר תשתיות והעתקתם במקרה הצורך.

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	7. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין מיזעור השפעות ומטרדי רעש, זיהום וכדו' מכביש גהה. 8. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין שימושי המסחר. 9. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין הצורך בסקר קרקע וטיפול בקרקע מזוהמת בהתאם לשימושים שהיו קיימים במתחם. 10. תאום עם היחידה לאיכ"ס לגבי עמוד החשמל שבחזית רח' כהנמן. 11. תאום עם תת"ל 19 עפ"י הצורך בזמן הוצאת היתר הבנייה.

6.7	זיקת הנאה
	במרווח שבין קו הבניין החזיתי לרח' כהנמן לבין גבול המגרש תיקבע זיקת הנאה לצורך הרחבת הדרך, בתאום עם מה"ע בהיתר הבנייה וכמסומן בנספח הבינוי.

6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

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

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

מועד משוער לביצוע: מיידי

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דוד שלף (שלפמיץ) שם ומספר תאגיד:		חתימת: דוד שלף מ.ר. 3876-03 1-12-2016
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	חנה שלפמיץ שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: 1-12-2016
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	נחמן שלפמיץ שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: 1-12-2016
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פרל קרייזמן שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי דוד המלך 6 03-6153514	חתימה: 1-12-2016

תוכנית מס' 501-0409748 - איחוד חלקות, שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' כהנמן 159, 161

תכנית מס': 501-0409748 - איחוד חלקות, שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' כהנמן 159, 161

טבלת הקצאה - מצב יוצא

פרטי המגרשים המוקצים												
מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי/ סופי	שם הבעלים הרשום *	שם החוזר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מס' יח"ד	תאריך חתימת הבעלים
1	6185		1	חנה שלפמיץ			3310968	2256	1/1	מגורים ב'	81 (לא כולל דירות נכה)	
				נחמן שלפמיץ			3310950					
סה"כ								2256	1/1			

*הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

טבלת הקצאה - מצב נכנס

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידורי	גוש	חלקה/ מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוזר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה	החלקים בבעלות	ייעוד החלקה
1	6185	33	חנה שלפמיץ			3310968	441	100%	מגורים ב'
2		34					477		
3		40	נחמן שלפמיץ			3310950	447		
4		41					446		
5		42					445		
סה"כ							2256		