

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

תכנית מס' 501-0505875

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' כהנמן 135, 137, 139, 141

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית מפורטת

תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.8.17

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0505875
בשייבה 20/7/103 ביום 27.3.17
מנכ"ס מועדה יו"ר המועדה
מנכ"ס מועדה יו"ר המועדה

2.8.17

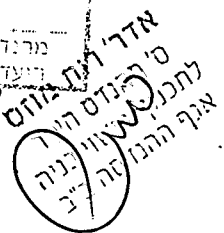


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

18

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 501-0505875
בשייבה 20/7/118 ביום 23.10.17
מנכ"ס מועדה יו"ר המועדה
מנכ"ס מועדה יו"ר המועדה

28.1.18



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 2 מבני מגורים חדשים ע"י איחוד חלקות, שינויי בינוי וקווי בנין, ותוספת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברח' כהנמן 135,

141, 139, 137

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

501-0505875

מספר התכנית

2.083 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות לא

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף

קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

(א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום

סוג איחוד וחלוקה

התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

185300 קואורדינאטה X

664750 קואורדינאטה Y

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	135	
בני ברק	הרב כהנמן	141	
בני ברק	הרב כהנמן	139	
בני ברק	הרב כהנמן	137	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק		293-296

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				פרל קרייזמן			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	11/07/2017	פרל קרייזמן	11/07/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/07/2017	פרל קרייזמן	27/07/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/07/2017	יעקב מרגלית	27/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/07/2017	פרל קרייזמן	11/07/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רפאל פנחסי			בני ברק	אנילביץ	86	052-3541912	03-6163512	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רפאל פנחסי			בני ברק	אנילביץ	86	052-3541912	03-6163512	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



בן זמין
מונה הדפסה 4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' אדריכלות	עורך ראשי	פרל קרייזמן	37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@netvision.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802		גני תקוה	רבאון שלמה	6	03-5340061	03-5347362	dmarga@netvision.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 ו-בב/105/פ/1
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב

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: כונן זמין מונה הדפסה 4

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).
- שינויי בינוי בדירות הגג ובדירות הנכב עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- תוספת יח"ד תוספת שטחים וניוד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- הוספת שימוש למסחר עפ"י סעיף 62א(א)(11).



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד חלקות בהסכמת הבעלים:
- החלקות שמספריהן 293, 294, 295, 296, בגוש 6189, תאוחדנה לחלקה אחת בהסכמת כל הבעלים, ותותר בניית מבני מגורים על חלקה זו.
 - קווי בניין:
 - בחזית מערבית (רח' כהנמן) מ - 5.0 מ' (3.5 מ' לאחר בליטה) ל - 3.0 מ'.
 - בחזית צפונית (שצ"פ) מ - 3.5 מ' ל - 3.00 מ'.
 - יותרו סוכות ברוחב 1.50 מ' מעבר לקו הבנין הצפוני.
 - קו הבנין הצידי מזרחי לבנין הצפוני יהיה 5.00 מ'.
 - יתר קוי הבנין הצידיים (מזרח ודרום) יהיו 3.60 מ'.
 - קווי הבנין הצידיים בין 2 מבנים על חלקה אחת יהיו 7.2 מ' במקום 8.0 מ'.
 - בנייה מעבר לקוי הבנין הנ"ל, למעט סוכות ומרפסות שמש, תהיה סטייה ניכרת.
 - יח"ד:
 - תוספת 7 יח"ד במסגרת הקלה עפ"י שבס - 30%.
 - תוספת 16 יח"ד בקומות א-ו בתכנית זו.
 - תוספת 2 דירות גג בתכנית זו.
 - סה"כ יותרו 54 יח"ד כולל דירות גג, לא כולל דירות נכה.
 - מס' קומות:
 - תוספת 3 קומות (ק"ד, ק"ה וקומה ו') מעבר ל-3 הקומות המותרות.
 - שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

(1) ניווד שטחים בין הקומות.

(2) הגבהת גובה הקומות מ-3.00 מ' ל-3.15 מ' (ברוטו).

(3) הבלטת גזוזטראות למרווחים המותרים.

(4) תוספת 20% מהשטח הכולל המותר לבניה, עפ"י הוראת שעה התשע"ו - 2015 (כחלון).

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. בחזית המסחרית תהיה קולונדה ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.

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

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

יא. הסככות המסומנות להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין ובדיקת אסבסט וכדו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.083
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	29	+25	54		מאושר: 25 יח"ד + 4 דירות גג מוצע: 7 עפ"י שבס, 16 בתכנית זו + 2 דירות גג. לא כולל דירות נכה.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,187		2,187		105%, לא כולל שטחים מכח הוראת שעה התשע"ו (כחלון).

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית			
יעוד		תאי שטח	
מגורים ב'		100	
סימון בתשריט		יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה		מגורים ב'	100
להריסה		מגורים ב'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה		מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מצב מאושר			
יעוד		מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)		2,083	100
סה"כ		2,083	100
מצב מוצע			
יעוד		מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'		2,105.46	100
סה"כ		2,105.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 4	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי					
						מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי	שרות			
	(6)	(6)	(6)	(2)	(5) 6		26	(4) 54	(2)	(3) 105	(2)	(2)	(1) 2187	2083	100	מגורים ומסחר	מגורים ב'

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

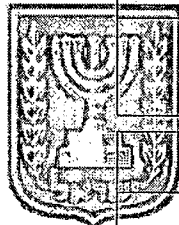
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 105%, לא כולל זכויות מכח הוראת שעה התשע"ו (כחלון)...
- (2) עפ"י תכניות מאושרות.
- (3) לא כולל זכויות מכח הוראת שעה התשע"ו (כחלון)...
- (4) כולל דירות גג, לא כולל דירות נכה...
- (5) קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות, קומת דירות גג, מעל מרתף חניה...
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 4

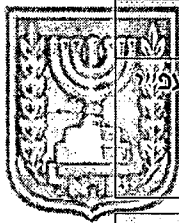
6. הוראות נוספות



מנהל תכנון
מונה הדפסה 6



מנהל תכנון
מונה הדפסה 6



מנהל תכנון
מונה הדפסה 6

6.1	הוראות בינוי
	מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין ומס' הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 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. 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. 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. 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.
6.3	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בזמן הוצאת היתר הבנייה.
6.4	ניהול מי נגר
	במגרש יותירו לפחות 15% שטחים חדירי מים, (השטחים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון : חצץ, חלוקים וכדו'), במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.5	סטיה ניכרת
	1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט דירות נכה המותר עפ"י תכניות תקפות). 2. בנייה מעבר לקוי הבניין המוצעים בתכנית זו, למעט סוכות ומרפסות שמש.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר. ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים : שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר. ג. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין. ד. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי עמודי החשמל שבחזית הבניין. ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין בדיקות וסקרי קרקע לאור השימושים שהיו

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	במגרש. ו. נגישות עפ"י דין. ז. רישום זיקת ההנאה בתאום עם היוע"מ. ח. הבטחת רישום איחוד וחלוקה בתאום עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית ב"ב.
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

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

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

	מועד משוער לביצוע: 5 שנים.
--	----------------------------