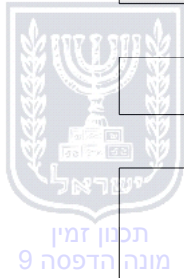


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0517219

איחוד חלקות, שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' כהנמן 143



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

שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה מגורים חדש ע"י איחוד חלקות, שינויי בינוי וק"ב ותוספת יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד חלקות, שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' כהנמן 143

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 501-0517219

1.2 שטח התכנית 0.887 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 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 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	185300
קואורדינאטה Y	664675

### 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	143	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6185	מוסדר	חלק	86	85

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב



## 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
כן		26/09/2017	פרל קרייזמן	26/09/2017	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		18/09/2017	פרל קרייזמן	18/09/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19/03/2017	פרל קרייזמן	16/03/2017	1	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	יעקב רייכר			בני ברק	רבי חייא	16	03-6186348		chanoch2006@gmail.com

**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		יעקב רייכר			בני ברק	רבי חייא	16	03-6186348		chanoch2006@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			בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1).
- ב. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- ג. תוספת יח"ד ודירות גג עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ד. שינוי במספר הקומות עפ"י סעיף 62א(א)4.
- ה. שינויי בינוי בדירות הגג ובדירות הנכה עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ו. תוספת יח"ד תוספת שטחים וניוד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- ז. הוספת שימוש למסחר עפ"י סעיף 62א(א)(11).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים:
  - (1) החלקות שמספריהן 85, 86, בגוש 6185, תאוחדנה לחלקה אחת, ותותר בניית מבנה מגורים אחד על חלקה זו.
  - ב. קווי בניין:
    - (1) בחזית מערבית (רח' כהנמן) מ - 5.0 מ' מ' 3.5 מ' לאחר בליטה ל - 3.0 מ'.
    - (2) בחזית מזרחית (רח' יוחנן הסנדלר) ל-2.00 מ'.
    - (3) בנייה מעבר לקוי הבנין הני"ל, למעט סוכות ומרפסות שמש, תהיה סטייה ניכרת.
    - (4) קוי הבנין הצידיים (צפון ודרום) יהיו 3.60 מ'.
    - (5) בחזית דרומית ק.ב. 0.00 בקומת הקרקע למסחר בלבד.
  - ג. יח"ד:
    - (1) תוספת 3 יח"ד במסגרת הקלה עפ"י שבס - 30%.
    - (2) תוספת 13 יח"ד בקומות א-ה בתכנית זו.
    - (3) תוספת 2 דירות גג בתכנית זו.
    - (3) סה"כ יותרו 31 יח"ד כולל דירות גג, לא כולל דירות נכה.
  - ד. מס' קומות:
    - (1) תוספת 3 קומות (ק"ד, ק"ה, ק"ו) מעבר ל-3 הקומות המותרות.
    - ה. שינויים שניתן לאשר בדרך של הקלה:
      - (1) ניוד שטחים בין הקומות.
      - (2) הגבהת גובה קומת הקרקע ל-4.50 מ'.
      - (3) תוספת 20% מהשטח הכולל המותר לבניה, עפ"י הוראת שעה התשע"ו - 2015 (כחלון).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



ו. שינויי בינוי:

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

ז. הוספת שימוש:

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

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 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
חזית מסחרית	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (לא מבא"ת)	887	100
סה"כ	887	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	897	100
סה"כ	897	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						קדמי	מעל הכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות		
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	35	31 (4)	(2)	105 (3)	(2)	931 (1)	887	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) 6 קומות טיפוסיות +קומת פנטהאוז, מעל ק. קרקע.
- (6) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>	מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין ומס' הקומות, 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 התקן התקף ו/או התכנית התקפה בהיתר הבנייה, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	1. 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.
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	<p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו (למעט המותר עפ"י תכניות תקפות, דהיינו ד. נכה ושיפוע).</p> <p>2. בנייה מעבר לקוי הבניין המוצעים בתכנית זו, למעט סוכות ומרפסות שמש.</p> <p>3. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>
<b>6.6</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<p>1. השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית בני ברק בתאום עם היוע"מ.</p> <p>2. זיקת ההנאה תירשם כדין בתאום עם היוע"מ.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ג. אישורי נגישות כדין</p> <p>ד. תאום עם אגף תשתיות לרבות לעניין מעבר תשתיות והעתקם במקרה הצורך.</p>



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>ה. הריסת המבנים הקיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.                  ו. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות:</p> <p>1. לעניין מיזעור השפעות ומטרדי רעש, זיהום וכדו' מכביש גהה                  2. שימושי מסחר                  3. הצורך בבדיקות קרקע וטיפול בקרקע לאור שימושים בעבר                  ז. תאום עם תת"ל 19 עפ"י הצורך בזמן הוצאת היתר בנייה.                  ח. הגשת תצ"ר ואישורו ע"י העיריה.</p>
<b>6.8</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>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.</p>
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית



<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	<p>מועד משוער לביצוע: 5 שנים.</p>



תכנית מס': 501-0517219 – איחוד חלקות, שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' כהנמן 143



טבלת הקצאה – מצב יוצא

פרטי המגרשים המוקצים												
מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי/ סופי	שם הבעלים הרשום *	שם החוכר 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	רייכר יעקב			51817468	887	1/1	מגורים ב'	31 (לא כולל דירות נכה)	
סה"כ								887	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 החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	החלקים בבעלות	ייעוד החלקה
1	6185	85	רייכר יעקב			51817468	430	100%	מגורים ב'
2		86					457		
סה"כ							887		

