

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0749697

תוספות ושינויים לבנין חדש ברח' כהנמן 147

תל-אביב

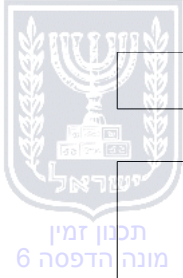
מחוז

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 שינויי בינוי וק"ב ותוספת יח"ד. החלקה גובלת מצפון עם כהנמן 145 שבה אושרה לאחרונה תכנית 501-0540955 לבנין חדש ע"י איחוד חלקות עם צפיפות של 35 יח"ד לדונם, 6 קומות טיפוסיות ללא תמ"א 38, עם ק.ב. דרומי 3.60 מ' ל 6 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות ושינויים לבנין חדש ברח' כהנמן 147
		מספר התכנית	501-0749697
1.2	שטח התכנית		0.639 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	א62 (א) (11), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		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	664650

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
	147	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		83

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 6



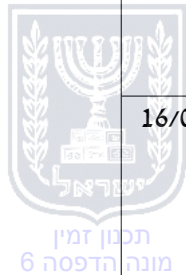
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	1707		11/03/1971
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
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018



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		11: 48 04/11/2019	פרל קרייזמן	03/11/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 34 04/11/2019	פרל קרייזמן	03/11/2019	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	אביבה הוכמיץ			רמת גן	ההגנה	27	052-3291420		meravjh@gmail.com
	פרטי			כהן צבי ייזמות והשקעות בע"מ	בני ברק	התנאים	19	054-4239333		z5743399@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		אביבה הוכמיץ			רמת גן	ההגנה	27	052-3291420		meravjh@gmail.com
בעלים				כהן צבי ייזמות והשקעות בע"מ	בני ברק	התנאים	19	054-4239333		z5743399@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 יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

תוספות ושינויים להקמת בניין חדש במגרש ריק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת יח"ד ודירות גג עפ"י סעיף 62א(א)(8).
3. שינויי בינוי לרבות בדירות הגג והנכה עפי סעיף 62א(א)(5)
4. ניווד שטחים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
5. הוספת שימוש מסחרי עפ"י סעיף 62א(א)(11).
6. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

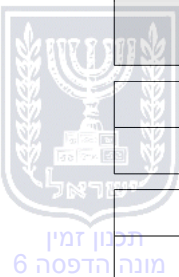
יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	100
להריסה	מגורים ומסחר	100
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	639	100
סה"כ	639	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	640.47	100
סה"כ	640.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מעל הקרקע: מגורים ומסחר. (מסחר בקומת קרקע בלבד) 2. מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	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. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם מרפסת גג ברוחב 2.0 מ' לפחות באחת החזיתות. 5. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג. 6. יותר מרתף חניה אחד בלבד. 7. גובה קומה טיפוסית (ברוטו) לא יעלה על 3.20 מ' וגובה קומת קרקע (ברוטו) לא יעלה על 4.5 מ'. 8. החזית המסחרית תופנה לרח' כהנמן ותיבנה עם קולונדה ברוחב 3 מ' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 9. תותר בניית מרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34 10. סה"כ יותרו 24 יח"ד, כולל 2 דירות נכה ו 2 דירות גג 11. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט: חזית מערבית: 3 מ' בכל הקומות. צידיים צפון ומזרח: 3.6 מ' בכל הקומות חזית דרומית: 3.5 מ' בקומת הכניסה ו 2.10 מ' בקומות מעל. 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 הבניין. 13. מרפסות שמש יתרו מעבר לקווי הבניין בחזיתות הקדמיות עפ"י התקנות. 14. שטח מרפסת שמש לכל דירה יהיה עד 12 מ"ר ושטח סוכה לכל דירה יהיה עד 8 מ"ר.



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	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					שטחי בניה			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	37.5	24 (3)	65	2899	543 (2)	1040	1316 (1)	639	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(5)	(5)	(5)	(5)	1	5 (4)											

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) א. כולל שטחים מכח הוראת שעה התשע"ו - 2015 (כחלון), ב. השטח המסחרי יהיה כ-100 מ"ר.
- (2) 85% משטח המגרש, ניתן יהיה להגדיל את שטח המרתף עפ"י סעיף (6.4)(2).
- (3) סה"כ 24 יח"ד כולל 2 דירות גג ו 2 דירות נכה.
- (4) 5 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה..
- (5) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין, מס' יח"ד, גובה ק"ק ומס' קומות, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללת.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בנייה מעבר לקווי הבניין למעט סוכות, מר' שמש ומסתורי כביסה כמפורט בסעיף 4.</p> <p>3. תוספת קומות מעבר למותר בתכנית זו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע תירשם כדין בתאום עם היוע"מ.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדרי' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. אישורי נגישות.</p> <p>3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות בנושאים הבאים:</p>	<p>6.7</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. השטח המסחרי.</p> <p>ב. בדיקות קרקע וטיפול בקרקע עפ"י הצורך בהתאם לסקר קרקע שייערך.</p> <p>ג. תאום והזזת תשתיות עפ"י הצורך בתאום עם אגף התשתיות.</p> <p>ד. צרכי מיגון רעש וכדו' לגבי מטרדי כביש 4.</p> <p>4. הריסת המבנים הארעיים הקיימים בחלקה (לרבות חלקי מבנים שמחוץ למגרש) בתאום עם איכ"ס.</p>
6.8	זיקת הנאה
	<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>
6.9	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>זמן משוער לביצוע: 3 שנים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6