

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0599258

תוספות ושינויים לבנין חדש ברח' כהנמן 151

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 וקווי בנין, ותוספת יח"ד, כולל עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספות ושינויים לבנין חדש ברח' כהנמן 151

ומספר התכנית

501-0599258

מספר התכנית

0.605 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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

185300 קואורדינאטה X

664625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:

מצפון - רח' יוחנן הסנדלר

מדרום - חלקה 30 (ביעוד מגורים)

ממזרח - חלקה 45 (ביעוד מגורים)

ממערב - רח' כהנמן.

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	151	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6185	מוסדר	חלק		29

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1, הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
11/03/1971			1707	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/א
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
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
26/01/2023		3282	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0873794



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרל קרייזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	24/03/2022	פרל קרייזמן	14: 58 24/03/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/03/2023	פרל קרייזמן	16: 48 12/03/2023		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	שלמה פלד			אשדוד	שד הפרחים	14	054-8448179		si054844817 9@gmail.co m
	פרטי	יעקב שטרית			בני ברק	הבנים	2	052-5741173		

1.8.2 יזם

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	ה/37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מבנה מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין.
2. תוספת יח"ד.
3. שינויי בינוי.
4. ניווד שטחים.
5. הוספת שימוש מסחרי.
6. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	101
להריסה	מגורים ומסחר	101
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	605	100
סה"כ	605	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	603.94	100
סה"כ	603.94	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 בניה חדשה בלבד. 2. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית עד 85%, והשאר 15% לחלחול ושתילת עצים. 3. יותר לנייד שטחים בין הקומות. 4. הגבהת גובה קומת קרקע עד 4.5 מ' וגובה קומה טיפוסית עד 3.15 מ' (ברוטו). 5. החזית המסחרית תופנה לרח' כהנמן ותיבנה עם קולונדה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות וכמסומן בבינוי. 6. מרפסות הסוכה יותרו ברוחב עד 1.5 מק' מעבר לקווי הבנין הצידיים (עד 1.70 מ' מגבול החלקה) וברוחב עד 1.1 מ' מעבר לקו הבנין לחזית. 7. בחזית לרחוב תיקבע זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' לפחות וכמסומן בתשריט. 8. שטח עיקרי לדירה לא יפחת מ-45 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרח	מערב				מזרח	מערב	עיקרי					
קדמי	3	7	3.6	5	38	1697	514	724	1183	29	101	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
אחורי	3.5	6	3.6	5	23	1697	514	724	1183	29	101	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
									140		101	מסחר	מגורים ומסחר

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) מעל הקרקע בלבד.
- (2) כולל דירות גג ונכה.
- (3) 5 קומות וקומת גג מעל קומת הכניסה.
- (4) מזרח.
- (5) דרום.
- (6) צפון, חזית לרח' אדמורי שאץ, ק"ב עילי 2.10.
- (7) מערב, חזית לרח' הרב כהנמן.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

מעמד נספח הבינוי:

נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין, מס' יח"ד מס' הקומות וגובה קומת הקרקע, ומנחה בשאר הנושאים.

6.2

חניה

החניה תהיה עפ"י התכנית הכוללת.

6.3

ניהול מי נגר

ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.

6.4

סטיה ניכרת

1. תוספת יח"ד.
2. בנייה מעבר לקוי הבנין הצידיים, למעט סוכות.
3. תוספת קומות.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

1. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע תירשם כדין בתאום עם היוע"מ.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

1. אישורי נגישות כדין.
2. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות בנושאים הבאים:
 - השטח המסחרי.
 - בדיקות קרקע וטיפול בקרקע עפ"י הצורך בהתאם לסקר קרקע שיערך.
 - תאום והזזת תשתיות עפ"י הצורך בתאום עם אגף התשתיות.
 - צרכי מיגון רעש וכדוי לגבי מטרדי כביש 4.
 - 3. הריסת המבנים הקיימים בחלקה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.