

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0814962

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' כהנמן 163



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. החלקה גובלת מצפון עם כהנמן 159-161 שבה אושרה לאחרונה תכנית 501-0409748 לבניה חדשה ע"י איחוד חלקות עם צפיפות של 36 יח"ד לדונם, 6 קומות טיפוסיות, 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

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' כהנמן 163

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

501-0814962 מספר התכנית

1.118 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (11), 62 א (א) (4), 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 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	185250
קואורדינאטה Y	664525

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
	163	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		35-36

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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



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		12: 08 15/01/2020	פרל קרייזמן	02/01/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 08 30/08/2020	פרל קרייזמן	30/08/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 53 28/01/2020	פרל קרייזמן	28/01/2020	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עו"ד שמעון בלום	12918		בני ברק	מצדה	9	054-4485409	03-6919978	

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		עו"ד שמעון בלום		שותפות מאפיית גבעת שמואל	בני ברק	מצדה	9	054-4485409	03-6919978	
בעלים				מאפיית בני ברק	בני ברק	מצדה	9	054-4485409	03-6919978	

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.



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. איחוד חלקות עפ"י סעיף 62א(א)(1).
2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. תוספת יחיד ודירות גג עפ"י סעיף 62א(א)(8).
4. שינויי בינוי לרבות בדירות הגג והנכה עפי סעיף 62א(א)(5)
5. ניוד שטחים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
6. הוספת שימוש מסחרי עפ"י סעיף 62א(א)(11).
7. 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
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	100

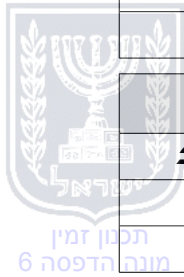
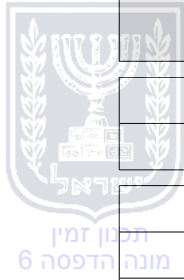
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	1,118	100
סה"כ	1,118	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,119.16	100
סה"כ	1,119.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מעל הקרקע: מגורים ומסחר (מסחר בקומת הקרקע 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 נסיגה 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 5.0 מ'. 8. החזית המסחרית תופנה לרח' כהנמן ותיבנה עם קולונדה ברוחב 2.5 מ'. 9. תותר בניית מרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34. 10. סה"כ יותרו 36 יח"ד, כולל 2 דירות נכה ו 4 דירות גג. 11. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט: חזית מערבית: 3.0 מ' בכל הקומות. צידיים צפון ומזרח: 3.6 מ' בכל הקומות חזית דרומית: 2.5 מ' בקומת הכניסה ו 1.80 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.



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				
	ממעל	מתחת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				32	36	65	3708 (3)		950 (2)	1600	2108 (1)
(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:

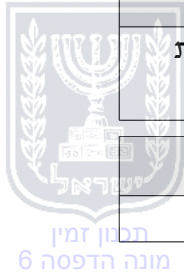
- (1) השטח המסחרי יהיה כ-100 מ"ר.
- (2) 85% משטח המגרש, ניתן יהיה להגדיל את שטח המרתף עפ"י סעיף (6.4)(2).
- (3) מעל הקרקע בלבד.
- (4) 5 קומות + קומת גג, מעל קומת כניסה.
- (5) כמסומן בתשריט.



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>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>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 הצידיים, למעט סוכות ומסתורי כביסה.</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>א. השטח המסחרי.</p> <p>ב. בדיקות קרקע וטיפול בקרקע עפ"י הצורך בהתאם לסקר קרקע שיערך.</p> <p>ג. תאום והזזת תשתיות עפ"י הצורך בתאום עם אגף התשתיות.</p>	<p>6.7</p>

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
ד. הריסת המבנים הארעיים הקיימים בחלקה בתאום עם איכ"ס.	
6.8 זיקת הנאה	6.8
בשטחים המסומנים כזיקת הנאה בתשריט ובנספח הבינוי תיקבע זיקת הנאה לצורך הרחבת הדרכים, בתאום עם מה"ע בהיתר הבנייה.	
6.9 היטל השבחה	6.9
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



7. ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע: 3 שנים.	



תכנית מס': 501-0814962 – שינויים ותוספות לבנין חדש ברח' כהנמן 163

טבלת הקצאה – מצב יוצא

מס' סידורי	מס' גוש	מס' שטח לפי התכנית	מס' חלקה / ארעי / סופי	שם הבעלים הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
	6185	100		שותפות מאפיית גבעת שמואל		540007523	1118	100/100	מגורים		
				מאפיית בני ברק בע"מ		510565351					

טבלת הקצאה – מצב נכנס

מס' סידורי	גוש	חלקה / מגרש	שם הבעלים הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות	שטח המגרש הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	ייעוד החלקה
	6185	35	שותפות מאפיית גבעת שמואל		540007523	100%	513	513	מגורים ב
		36	מאפיית בני ברק בע"מ		510565351	100%	605	605	מגורים ב