

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0879924

הרחבת יח"ד קיימות ברח' הרב כהנמן 69 א'



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

תוכנית בסמכות הועדה המקומית לשינוי קו בנין והרחבת יח"ד קיימות עד שטח כולל של 140 מ"ר, בבנין קיים



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

הרחבת יח"ד קיימות ברח' הרב כהנמן 69 א'	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
501-0879924	מספר התכנית	
0.769 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	185076
קואורדינאטה Y	665800

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון- חלקה מספר 1009, מדרום חלקה מספר 1011, ממערב-רחוב הרב כהנמן 69, ממערב-חלקה 1013 וש.צ.פ.

**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
	69א	הרב כהנמן	בני ברק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	1010	

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	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
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב 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
24/11/1974		2067	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 265 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 265



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אידי פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אידי פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 49 08/12/2020	אידי פולק	15/07/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		19: 42 08/12/2020	אידי פולק	14/07/2020		1: 250	מנחה	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**

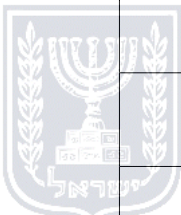
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאיר יוסי ריינר			בני ברק	הרב כהנמן	69 א	072-2507767		gilbr111@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר יוסי ריינר			בני ברק	הרב כהנמן	69 א			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ישראל אהרונסון			בני ברק	הרב כהנמן	69 א			
בעלים		חנה גולדשטין			בני ברק	הרב כהנמן	69 א			
בעלים		יששכר שלמה הרלברשטם			בני ברק	הרב כהנמן	69 א			
בעלים		חנה טוביב			בני ברק	הרב כהנמן	69 א			
בעלים		מרים יטל פאלי			בני ברק	הרב כהנמן	69 א			
בעלים		אסתר פלמן			בני ברק	הרב כהנמן	69 א			
בעלים		ברכה רובינשטין			בני ברק	הרב כהנמן	69 א			



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאיר יוסי ריינר			בני ברק	הרב כהנמן	69 א			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אידי פולק		בראונשטיין גיל.	בני ברק	צירלסון	23	03-6190762		idyapk1@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הרחבת יח"ד ושינויים בקווי בנין בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. הרחבת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(12)

b. שינויים בקו בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4)

c. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח פרטי פתוח	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	646	84.01
שטח פרטי פתוח	123	16
סה"כ	769	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	648.87	84.08
שטח פרטי פתוח	122.85	15.92
סה"כ	771.72	100



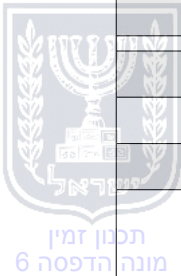
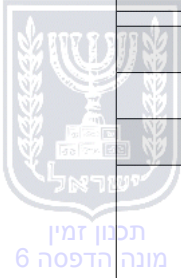
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים מעל לקרקע- מקלט, מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>a. הוראות תכנית זו יחולו על בניין קיים בלבד.</p> <p>b. הבינוי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>c. ההרחבות לחזית יהיו באגפים שלמים.</p> <p>d. הבקשה להיתר תכלול לא פחות ממחצית הדירות בכל אגף, למעט דירות בקומות הקרקע ובקומת הגג.</p> <p>e. לא תותר יותר מקומה אחת ללא בניית הרחבות בין 2 קומות (מעליה ומתחתיה) שבהם מבוצעת הרחבה.</p> <p>f. בקומות שלא מבוצעת הרחבה תיבנה מעטפת ע"מ ליצור חזית אחידה לבניין, למעט בקומה העליונה שבה ייבנה מעקה.</p> <p>g. העמודים ימוקמו ככל הניתן בסמכות לעמודים קיימים.</p> <p>h. אם הבניין הקיים ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.</p> <p>i. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי בניין שלא מסומנים להריסה יותרו כל עוד הבניין קיים.</p> <p>j. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.</p> <p>k. סה"כ שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר במסגרת קווי הבניין.</p> <p>l. קווי הבניין יהיה כדלהלן:</p> <p>קו בניין לכיוון השצ"פ בעורף הבניין - 2 מ'.</p> <p>שאר קווי הבניין ללא שינוי כמסומן בתשריט.</p> <p>מעבר לקו הבניין העורפי תותר בליטה בקומות עד 1.20 מ' מגבול החלקה.</p> <p>לא יותרו בליטות מעבר לקו הבליטה, לרבות סוכות.</p> <p>מ. לא יותרו בליטות מעבר לקווי הבניין הנ"ל למעט סוכות ומרפסות שמש.</p> <p>נ. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' בצדדים מעבר לקווי הבניין ועד 1.70 מ' מגבול המגרש בצדדים, ועד 1.10 מ' בחזית ובעורף מעבר לקווי הבניין.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים: גינון
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>לא תותר כל בנייה למעט בנייה קיימת בהיתר כל עוד הבניין לא נהרס</p>



## 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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	11.5	18.5	12	65	416	1600	646	הרב כהנמן 'א69	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3											

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) 3 קומות מעל לקומות עמודים+חדרי גג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי קו הבניין והבליטה לכיוון השצ"פ (העורף) ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה 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 יראות את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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>
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	בליטות מעבר לקו הבניין העורפי לכיוון השצ"פ, לרבות סוכות, ולמעט הבליטה המותרת בתכנית זו.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. בנייה ההרחבות תהיה עפ"י ת.ג. 413 לרעידות אדמה</p> <p>3. ההרחבות לחזית באגפים שלמים</p>
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6