

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0970814

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' כהנמן 153

תל-אביב

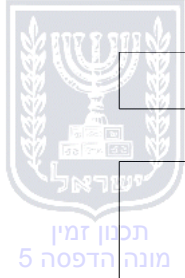
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005136462/310>

דברי הסבר לתכנית

שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה מגורים חדש ע"י שינויי בינוי וק"ב ותוספת יח"ד.
באזור זה אושרו לאחרונה כמה תכניות לבניה חדשה עם צפיפות של 36 יח"ד לדונם, 6 קומות טיפוסיות, וק"ב צידיים 3.60 מ' ל-6 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' כהנמן 153

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית 501-0970814

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.418 דונם

סוג התכנית	1.4
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16), 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

185275 קואורדינאטה X

664600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכני:

ממערב - רח' כהנמן

ממזרח - חלקה 44 (ביעוד מגורים)

מצפון - חלקה 29 (ביעוד מגורים)

מדרום - חלקה 31 (ביעוד מגורים)

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	153	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6185	מוסדר	חלק		30

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/18/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
<u>בב/105/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/א ממשיכות לחול.	1707			11/03/1971
<u>בב/105/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
<u>501-0873794</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
<u>501-0308296</u>	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

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	רקע	1: 250	1	01/06/2023	פרל קרייזמן	11: 27 01/06/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 100	1	29/02/2024	פרל קרייזמן	10: 25 29/02/2024		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	דוד לחמי		ציבלין אייל 1997 בע"מ	בני ברק	יונתן	11	03-5799989	03-6189994	nahum@hof- tman- law.co.il

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



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
2. שינויים בקווי בניין.
3. תוספת יח"ד.
4. שינויי בינוי לרבות בדירות הגג והנכה.
5. תוספת קומות וניוד שטחים.
6. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.
7. הקלה מתמ"א 18/4 לגבי מרחק מתחנת תדלוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

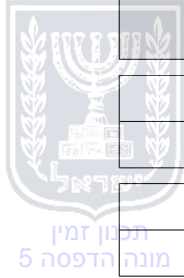
יעוד	תאי שטח	
מגורים	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב (לא מבא"ת)	418	100
סה"כ	418	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	412.8	100
סה"כ	412.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
1. מעל הקרקע: מגורים. 2. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בניין חדש בלבד. 2. הנסיגות בדירות הנכה יהיו כמסומן בבינוי. 3. תותר בניית דירת נכה בשטח שעולה על 50% מתכסית קומה א. 4. הנסיגות בדירת הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם נסיגה ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות. 5. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים, מעל דירת הגג. 6. יותר מרתף חניה אחד בלבד. 7. גובה קומה טיפוסית (ברוטו) לא יעלה על 3.20 מ'. 8. תותר בניית מרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול בשיעור 15% לפחות, עפ"י הוראות תמ"א/1 9. 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. המרחק מגבול החלקה לתחנת הדלק לא יפחת מ-36 מ', עפ"י סעיף 15.1 בתמ"א 18/4.	



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
	קדמי	אחורי				צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	
3	3.6	3.6	3.6	1	5 (3)	29	12	65	2) 1169	355	416	עיקרי	1) 753	418	100	מגורים	מגורים

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) כולל 120 מ"ר חדרי יציאה לגג.

(2) מעל הקרקע בלבד.

(3) 5 קומות + קומות גג מעל קומת כניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין, מס' יח"ד, ומס' קומות, ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	חניה
	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
6.3	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.
6.4	ניהול מי נגר
	ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1
6.5	סטיה ניכרת
	1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו. 2. בנייה מעבר לקווי הבניין הצידיים, למעט סוכות ומסתורי כביסה. 3. תוספת קומות מעבר למותר בתכנית זו.
6.6	תנאים בהליך הרישוי
	1. בקשה למידע - הבקשה למידע תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. 2. תנאי להיתר הריסה - אישור המשרד להגני"ס על השלמת סקר היסטורי, על ביצוע תכנית הדיגום והטמעת הנחיות בהיתר ההריסה, ככל הנדרש. 3. תנאי להיתר חפירה - אישור המשרד להגני"ס על תכנית שיקום הקרקע, על תכנית מיגון המרתפים, והטמעת הנחיות בהיתר החפירה, ככל הנדרש. 4. תנאי להיתר בניה - אישור המשרד להגני"ס על השלמת שיקום הקרקע המזוהמת. 5. תנאי בהיתר הבניה - ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המקובל על המשרד להגנת הסביבה. 6. שימושים עיקריים ו/או שירות בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.
6.7	זיקת הנאה
	בשטחים המסומנים כזיקת הנאה בתשריט ובנספח הבינוי תיקבע זיקת הנאה לצורך הרחבת הדרכים, בתאום עם מה"ע בהיתר הבנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 3 שנים.