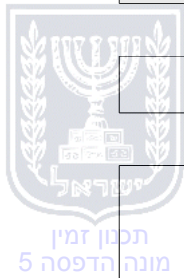


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-1083591

תוספות ושינויים להקמת בניין חדש ברח' כהנמן 140



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית להקמת בניין חדש, לרבות עפ"י תמ"א 38 בהתאם לתכנית 501-0462721.



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**

תוספות ושינויים להקמת בניין חדש ברח' כהנמן 140

**1.1 שם התכנית****שם התכנית ומספר התכנית**

501-1083591

**מספר התכנית**

0.368 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לאועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

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

קואורדינאטה X 185203

קואורדינאטה Y 664508

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון: חלקה מס' 225, רח' כהנמן 138  
 דרום: חלקה מס' 421, רח' בירנבוים 2  
 מזרח: רח' כהנמן  
 מערב: חלקה מס' 218, רח קושניר 15

**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	140	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	224	

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
501-0462721	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	10105	2564		02/01/2022
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
בב/ 107 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 107 / א ממשיכות לחול.	2678			11/12/1980
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			מרגלית שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרגלית שטרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 48 05/01/2023	מרגלית שטרן	04/01/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 36 24/03/2022	מרגלית שטרן	23/03/2022	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	אברהם גרין			בני ברק	הרב כהנמן	140	052-7661344		s0527661344@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם גרין			בני ברק	הרב כהנמן	140	052-7661344		s0527661344@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	מרגלית שטרן			בני ברק	הר סיני	10	03-5741858	1533-5741858	5741858@gmail.com

## 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

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד .

ב. ניווד שטחים .

ג. שינויים בקווי בניין .

ד. תוספות עפ"י תמ"א 38 .

ה. שינויי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) .

ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר .

ז. הוספת שימוש מסחרי .

ח. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה .

ט. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל .

י. קביעת קיר משותף .



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 ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	2
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	32	8.70
מגורים ב'	336	91.30
סה"כ	368	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32.26	8.82
מגורים ב'	333.33	91.18
סה"כ	365.59	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> מעל הקרקע: מגורים, וחזית מסחרית בקומת הקרקע. מתחת לקרקע: חניה ומחסנים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> א. הוראות תכנית זו יחולו על החלקה לגבי בניין חדש בלבד. ב. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכנית מירבית של 85% והשאר 15% לחלחול מים, כולל אפשרות לשתילת עצים. ג. מרפסות הסוכה יהיו ברוחב עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים עד 1.70 מ' מגבול המגרש, וברוחב עד 1.10 מ' בחזית הקדמית. ד. שטח עיקרי ליחיד לא יפחת מ 45 מ"ר. ה. השטח הציבורי יהיה עפ"י התכנית התקפה. ה. בקומת הגג תהיה נסיגה של 2.5 מ' לפחות, בחזית הקדמית. ו. יותר קיר משותף עם חלקה 421.
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3.5	0	3.5	1	6 (3)	30.5	38	13 (2)	65	285 (1)		444	932	336	1	מגורים ב'	מגורים ב'
											10	49			מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
												17			מסחר	מגורים ב'



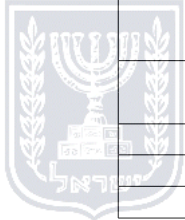
אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4) 3	1	מגורים	מגורים ב'
		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
		מסחר	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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) עפ"י תכניות תקפות...

(2) כולל דירת גג...

(3) 6 קומות+ קומת גג חלקית, מעל קומת חזית מסחרית...

(4) קו בניין עילי 1.8 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, מספר הקומות ויחיד ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>	כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללת.
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>	ניהול הנגר העילי יהיה בהתאם לתמ"א 1.
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	<p>א. תוספת קומות</p> <p>ב. תוספת יחיד</p> <p>ג. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות.</p> <p>ד. בליטות מעבר לקו הבניין העורפי לרבות סוכות.</p> <p>ה. תוספת שטחים.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>א. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת בניין והימצאות אסבסט בסככות.</p> <p>ב. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל עפ"י דין.</p> <p>ג. אישורי נגישות כדין.</p> <p>ד. הגשת תכנית לפיתוח המגרש ועיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	זמן משוער לביצוע: 5 שנים.