

5059201

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0301226

ח/מק/147 - מתחם חנקין - איחוד חלקות 182 ו-183

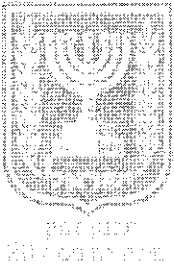


מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

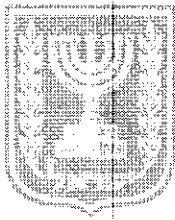


ועדה משנה לתכנון ולבניה חולון
 תכנית מס' 505-0301226
 שם התכנית ח/מק/147 מתחם חנקין
 אישור לפי סעיף 108ג' לחוק התכנון והבניה
 התשכ"ה - 1965
 יו"ר הוועדה (מזכירת הוועדה)



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה איחוד 2 חלקות צמודות לטובת הקמת 2 מבני מגורים, לפי עקרונות נספח הבינוי של תכנית ח/91 וע"פ עקרונות תכנית השימור ח/1/528, מעל מרתף חניה משותף.



משרד התכנון
מדינת ישראל



משרד התכנון
מדינת ישראל



משרד התכנון
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/147 - מתחם חנקין - איחוד חלקות 182 ו-183



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 505-0301226

1.2 שטח התכנית

1.860 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	חולון
	קואורדינאטה X	179311
	קואורדינאטה Y	658953

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:
 מצפון: חלקות 184, 190 בגוש 7168. ממזרח: רחוב בן יהודה. מדרום: חלקות 180,
 76 בגוש 7168. ממערב: רחוב חנקין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	בן יהודה	חולון
	16	בן יהודה	חולון
	41	חנקין	חולון

שכונה אגרובנק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7168	מוסדר	חלק	182-183	

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	מספ' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10 ✓
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4 ✓
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 ✓
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/א/1. הוראות תכנית תמא/38/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/א/1 ✓
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/2 ✓
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3 ✓
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2 ✓
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/5. הוראות תכנית תממ/5/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5 ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1
23/08/1962	2024	955	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/1. הוראות תכנית ח/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/1
20/06/2002	2990	5087	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/14/א. הוראות תכנית ח/1/14/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/14/א
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/15 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1/15
06/01/1966		1252	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/2. הוראות תכנית ח/1/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/2
26/06/2008	3637	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/23. הוראות תכנית ח/1/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/23
24/06/1982	2351	2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/4. הוראות תכנית ח/1/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/4
30/07/1989		3683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/8. הוראות תכנית ח/1/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/8
22/06/2014	6250	6822	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/528 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1/528
23/05/1963		1012	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/91 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1/91

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				מוטי כסיף			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		45	21/03/2016	ירון ספקטור	06/06/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		9	19/04/2016	אדיר אלווס	04/05/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 200	1	19/04/2016	אדיר אלווס	04/05/2016	רקע מדידה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 200	1	19/04/2016	אדיר אלווס	04/05/2016	רקע פיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/05/2016	מוטי כסיף	06/06/2016		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			לוינסקי עופר בע"מ	רמת גן	היצירה	3	03-5001500	03-5750780	jonathan@lbt.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לוינסקי עופר בע"מ	רמת גן	היצירה	3	03-5001500	03-5750780	jonathan@lbt.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			לוינסקי עופר בע"מ	רמת גן	היצירה	3	03-5001500	03-5750780	jonathan@lbt.co.il

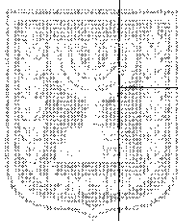
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מוחמד אבו חבלה	1243	א.ח.מ. הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ		(1)		09-6893478		
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	כלנית (2)	87	03-9032190		
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111	03-6872444	yaron@yaron- spector.co.il

(1) כתובת: זמר - המשולש.

(2) כתובת: ת.ד. 309.



משרד התכנון
וערים



משרד התכנון
וערים

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

מטרת התכנית הינה יצירת מגרש חדש שעליו ייבנו 2 מבני מגורים נפרדים במתכונת הבנויה היום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד חלקות 182-183 בהסכמת הבעלים, ע"פ סעיף 62 א' (א) 1.

ב. שנוי בהוראות הבינוי במגרש, ע"פ סעיף 62 א' (א) 5.

ג. קביעת זיקת הנאה לצורך מימוש התכנית שאושרה במחוז, ע"פ סעיף 62 א' (א) 19.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.86

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
22 יח"ד לדונם ע"פ תכנית ח/א/14/1	41			41	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,192			3,192	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,860	100
סה"כ	1,860	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,863.73	100
סה"כ	1,863.73	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בהתאם להוראות תכנית המתאר על תיקוניה והתכניות המפורטות החלות במגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) בהתאם להוראות תכנית המתאר על תיקוניה והתכניות המפורטות החלות במגרש. (ב) המבנה הטכני בגג העליון יכול שיבלוט עד 1.00 מ' ממפלס + 27.00 מדוד מה- 0.00 מפלס הכניסה של הבנין.



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5 (3)	3	3	(2)	(1)	סה"כ שטחי בניה (2)	שרות (2)	עיקרי (1)	שרות (1)	עיקרי (1)	גודל מגרש כללי 1860	1	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

שינוי היעוד נובע מהדרישה להתאמת היעוד להנחיות מבאיית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה ע"פ המצב המאושר.
- (2) זכויות הבניה ע"פ המצב המאושר.
- (3) קו הבנין לרחוב בן יהודה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>(א) תיאום עם הרשות המוסמכת ע"פ תמא 4/א/23.</p> <p>(ב) רישום זיקת הנאה הדדית עם חלקה 184 להולכי רגל.</p>	
6.2 בניה ירוקה	6.2
<p>(א) בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה), בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת,, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוב', ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו, בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
6.3 איחוד וחלוקה	6.3
<p>(א) חלקות 182 ו- 183 בגוש 7168 תאוחדנה לתא שטח אחד בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>(ב) רישום התכנית יעשה בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>(א) 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. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם ע"מ להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ג) השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בתומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.</p> <p>(ה) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.</p>	
6.5 שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>בכל תאי השטח שבהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה או עקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	



6.6 היטל השבחה	6.6
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.7 הריסות ופינויים	6.7
המבנים המסומנים בתשריט כמבנים להריסה יורסו כתנאי לקבלת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי.	לא רלוונטי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית : כ 5 שנים מיום אישורה



יובל ירון
שטת אדריכלות



יובל ירון
שטת אדריכלות

8. חתימות

 יו"ר משרד הביטחון	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: לוינסקי עופר בע"מ 520036005			חתימה:
 יו"ר משרד הביטחון	שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: לוינסקי עופר בע"מ 520036005			חתימה:
 יו"ר משרד הביטחון	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: לוינסקי עופר בע"מ 520036005			חתימה:
 יו"ר משרד הביטחון	שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים			חתימה:



יו"ר
משרד הביטחון



יו"ר
משרד הביטחון