

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0525022

הקמת בניין חדש ברח' חנקין 6,8.

תל-אביב

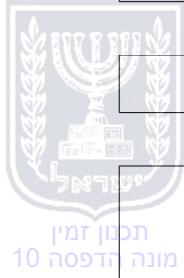
מחוז

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

שינויים ותוספות לשיפור אפשרויות התכנון להקמת בניין חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הקמת בניין חדש ברח' חנקין 6,8.

501-0525022

מספר התכנית

0.774 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 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	184533
קואורדינאטה Y	666574

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	חנקין	8	
בני ברק	חנקין	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6122	מוסדר	חלק		1360

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1980		2649	כל ההוראות של התכנית התקפה על תיקוניה יחולו למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.	שינוי	בב/105 / ב
12/01/2006	1212	5480	מאחר ותכנית בב/707 אפשרה שינויים בקווי בניין לצורך הרחבות בלבד, התכנית (בב/707) מבוטלת לגבי חלקה זו ולא תחול עליה.	התליה	בב/707



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מונוס ויסנברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונוס ויסנברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/03/2018	מונוס ויסנברגר	02/10/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		21/03/2018	מונוס ויסנברגר	21/03/2018	1	1: 250	מחייב	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
עו"ד מיופה כח	מייצג בא כח	מייצג בא כח, בנימין מיצמכר			בני ברק	שד רמז	8	052-8888893	072-3377338	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין מיצמכר			בני ברק	שד רמז	8	052-8888893	072-3377338	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד מיופה כח	בנימין מיצמכר			בני ברק	שד רמז	8	052-8888893	072-3377338	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונוס ויסנברגר		מונוס ויסנברגר	בני ברק	חברון	26	03-6190265		monusoffice@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 עפ"י סעיף 62א(א):

- א. שינויים במסגרת הקלה: ניווד זכויות, תוספת קומות והקלות כמותיות עפ"י סעיף (9).
- ב. שינויי בינוי בדירות הגג ושינוי גובה קומה ל 3.15 מ' עפ"י סעיף (5).
- ג. תוספת קומה, שטחים ויח"ד עפ"י תמ"א 38.
- ד. תוספת יח"ד לרבות ד. גג עפ"י סעיף (8).
- ה. שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף (4).
- ו. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף (16)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:

1. תוספת יח"ד (5 יח"ד תמ"א 38, 7 יח"ד רגילות, 1 ד. גג מעבר ל- 2 מותרות ו- 4 יח"ד בהקלה) מעבר ל- 14 יח"ד מותרות, סה"כ 33 יח"ד.
2. ניווד זכויות.
3. תוספת 2 קומות (בהקלה) ו- 1 קומה (תמ"א 38) מעבר ל- 3 קומות מותרות, סה"כ 6 קומות וגג מעל ק"ק ומרתף חניה.
4. שינויים בקווי בניין:
 - i. צפון 2 מ' במקום 4 מ'.
 - ii. מערב 3.6 מ'.
 - iii. דרום לחזית 4 מ' במקום 6 מ' + בליטה 1.5 מ'.
 - iv. מזרח לשביל 2 מ' ללא שינוי + בליטה 0.8 מ'.
 - v. שינויי בינוי:
 - a. שלוש דירות גג על 5 יח"ד בקומה האחרונה.
 - b. שינוי גובה קומה ל- 3.15 מ'.
 5. תוספת קומה אחת, שטח ויח"ד עפ"י תמ"א 38.
 6. קביעת שטח ציבורי בק"ק.
 7. תוספת שטח עד 20% משטח המגרש.
 8. ייקבע שטח ציבורי עתידי בק"ק.
- ב. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה לרבות לעניין עיצוב אדר', ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פיתוח המגרש וכדו'.
- ג. המבנה הקיים ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי פינוי פסולת בניין.
- ד. תכנית זו מהווה תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	774	100
סה"כ	774	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	773.06	100
סה"כ	773.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני									
(4)	(4)	(4)	(4)	6 (3)	25.38	33 (2)	1229 (1)	774	1	101	מגורים	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי בלבד לא כולל תמ"א 38..

(2) כולל תמ"א 38 ודירות גג..

(3) 6 ובהערות: 6 + גג מעל ק"ק ומרתף חניה..

(4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מס' הקומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בכל קומה וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>א. 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>ב. 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>ג. 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>ד. 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>ה. 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>עפ"י התקן התקף/התכנית התקפה בהיתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת קרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. תוספת או חלוקת יח"ד מעבר לתכנית זו.</p> <p>ב. בליטות מעבר לקווי בניין מעבר למצויין בתכנית זו, למעט סוכות ומ. שמש.</p> <p>ג. תוספת קומות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטח הציבורי יירשם ע"ש הרשות המקומית בתאום עם היוע"מ.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי לרבות לעניין ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.</p> <p>ב. הגשת תכנית לפיתוח המגרש.</p> <p>ג. הריסת המבנה הקיים בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ד. אישורי נגישות כדין.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.8</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית : 5 שנים.

