

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0925446

שינוי ותוספות לבנין חדש ברח' גוטמכר 18

תל-אביב

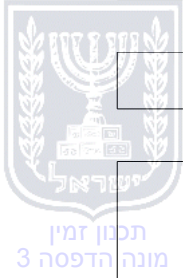
מחוז

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

תכנית בסמכות מקומית לשינויים ותוספות לצורך הקמת בנין מגורים חדש ברח' גוטמכר 18.  
התכנית מציעה הריסת מבנה ישן ולא מחוזק, ובניית מבנה חדש מכח תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי ותוספות לבנין חדש ברח' גוטמכר 18

ומספר התכנית

501-0925446

מספר התכנית

0.743 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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  
 185325  
 קואורדינאטה Y  
 666225

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	גוטמכר	בני ברק

שכונה שיכון ה'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		648

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 3



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 3

## 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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / ב
08/01/2009	1621	5897	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ש. הוראות תכנית בב/ 105 / ש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/ 105 / ש
19/08/1973		1939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 255 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 255
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
16/12/2015	1958	7167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0211441

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 00 14/04/2021	פרל קרייזמן	14/04/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 23 01/12/2020	פרל קרייזמן	01/12/2020	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	שמואל מוסיון		גוטמכר שלם בע"מ	בני ברק	משפחת מקובר	3	054-4842064		842064@gm ail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עו"ד מיופה כח	יונה וינדר			רמת גן	ז'בוטינסקי	155	03-7532606		winderlaw@gmail.c om

**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		kraizman@ne to.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 בנין מגורים חדש, לרבות מכח תמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת השטח המותר לבנייה עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(16).
5. שינויי בינוי לרבות בדירות הגג, והנכה עפי סעיף 62א(א)(5).
6. תוספת קומה וניוד שטחים שניתן לאשר בהקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
7. תוספת קומה - יח"ד ושטחים, עפ"י תמ"א 38.
8. קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



### 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
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	100
זיקת הנאה	מגורים	100
להריסה	מגורים	100
קו בנין עילי	מגורים	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בי(לא מבא"ת)	743	100
סה"כ	743	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	742.42	100
סה"כ	742.42	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע: מגורים. מתחת לקרקע: חניה, אחסנה ודירות מדרון.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות תכנית זאת יחולו על בניה חדשה בלבד.</li> <li>2. הבינוי יהיה לפי ההנחיות המרחביות התקפות.</li> <li>3. תותר בניית בנין של 5 קומות + קומת גג, מעל ק. קרקע וקומת שיפוע ומעל מרתף חניה.</li> <li>4. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג.</li> <li>5. יותר מרתף חניה אחד.</li> <li>6. תותר בניית המרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול שלא יפחת מ 15% משטח המגרש.</li> <li>7. יותרו בליטות נקודתיות מקווי הבנין, כמסומן בבינוי.</li> <li>8. דירות הנכה והשיפוע יותרו עד קווי הבניין העיליים וכמסומן בבינוי.</li> <li>9. הגדלת דירות נכה בקומת קרקע מעל ל-50% מתכסית קומה א'.</li> <li>10. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם נסיגה ברוחב 2.0 מ' לפחות באחת החזיתות.</li> <li>11. גובה קומה לא יעלה על 3.20 (ברוטו) למעט קומת הפנטהאוז שתהיה בגובה 3.5 מ' נטו.</li> <li>12. סה"כ יותרו 25 יח"ד, כולל דירות נכה, דירות גג ודירות מכח תמ"א 38, לא כולל דירות שיפוע.</li> <li>13. קווי הבניין יהיו: צידיים 4.05 מ', לחזית מערבית 5 מ' וק.ב. עילי 3.5 מ', לחזית מזרחית (לשצ"פ) 4 מ' וק.ב. עילי 2.5 מ'.</li> <li>14. מרפסות סוכה יהיו ברוחב 1.5 מ' בחזיתות הצידיות (עד 1.70 מ' מגבול המגרש), וברוחב עד 1.10 מ' בחזיתות הקדמיות, מעבר לקווי הבנין.</li> <li>15. השטח העיקרי של כל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר.</li> </ol>



## 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	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5 (1)	33.6	25	65	891	223	780	2273	743	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) 5 קומות+ דירות גג מעל קומות קרקע וקומת שיפוע עם 2 דירות שיפוע.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לענין מס' יח"ד קווי בנין ומס' הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. 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>2. 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>3. 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>4. 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>5. 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>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
<b>6.4</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>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בניה מעבר לקווי הבנין הצידיים, למעט בליטות נקודתיות כמסומן בנספח הבינוי, סוכות ומסתורי כביסה.</p> <p>3. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדר' בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. אישורי נגישות.</p> <p>3. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין עמוד החשמל בחזית הבניין ופינוי פסולת בניין.</p>
<b>6.7</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע תרשם כדין, בתאום עם היע"מ.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

כל עוד לא הוצא היתר והחלה הבנייה, התוספות שמכח תמ"א 38 יתכלו תוך 5 שנים או עם אישור תכנית מפורטת למתחם או בהתאם לדין, לפי המוקדם מביניהם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3