

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0440586

תוספת יח"ד ברחוב גוטמכר 15 בניין חדש.

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה להמליץ אתה להפקדה/לתת תוקף
לתכנית מס' 0440586
26.6.17

7.9.17

משרד
לתיכנון
וערים
1978

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית לתוספת יח"ד ברחוב גוטמכר לבניין בבניה עפ"י היתר בן 4 קומות וקומת גג עם 19 יח"ד הכולל בתוכו קומת תמ"א, שטח לתמורה ציבורית ודירות שיפוע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד ברחוב גוטמכר 15 בבניין חדש.
		מספר התכנית	501-0440586
1.2	שטח התכנית		0.697 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (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

קואורדינטה X 185281

קואורדינטה Y 666217

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקות 686 ו-687.

מדרום: חלקות 689 ו-690.

ממזרח: רחוב גוטמכר.

ממערב: חלקה 706

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	גוטמכר	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	688	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	תאריך
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/255 ממשיכות לחול.	1939		19/08/1973
501-0211441	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0211441. הוראות תכנית 501-0211441 תחולנה על תכנית זו.	7167	1958	16/12/2015

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	06/03/2017	לאון אושקי	06/03/2017	1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא			לאון אושקי				מנחה	בינוי
לא		06/03/2017	לאון אושקי	06/03/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושך

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 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	מקס	דוא"ל
	פרטי	משה גורוכבסקי		משכן העדות מ.ג. בע"מ	בני ברק	הרב שמידמן יצחק	18	00-0000000		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
פרטי	משה גורוכבסקי		משכן העדות מ.ג. בע"מ	בני ברק	הרב שמידמן יצחק	18	00-0000000		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
חוכר	משה גורוכבסקי		משכן העדות מ.ג. בע"מ	בני ברק	הרב שמידמן יצחק	18	00-0000000		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568		office@ushki.co.il

תכנית מס': 501-0440586 - שם התכנית: תוספת יח"ד ברחוב גוטמכר 15 בבניין חדש.

דוא"ל	מקס	סלמון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ydronov1@yahoo.com		03-9044507	1	כצלסון אחרון	פתח תקוה		1055	יחוסלב דרונוב	מודד	

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

- תוספות ושינויים עפ"י סעיף 62א(א):
- ניוד זכויות עפ"י סעיף (9).
 - תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
 - שינוי בינוי עפ"י סעיף (5).
 - הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 16א(1).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. בבניין החדש יותרו השינויים הבאים:
- תוספת יח"ד אחת מעבר ל-19 המותרות, סה"כ יותרו 20 יח"ד (כולל דירות גג, דירות שיפוע ודירות תמ"א 38 ולא כולל דירת נכה).
 - תוספת שטחים עד 20% משטח המגרש (שטח זה כולל שטחי הקלות ככל שאושרו).
 - הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים, עיצוב הבניין וכדו'.
 - כל ההוראות של התכניות התקפות, לרבות לגבי דירות גג וסוכות, ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
 - לא תותר חלוקה ואו תוספת של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו, למעט דירות נכה עפ"י תכניות תקפות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.697			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	19	+1	20	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	542	+136	678	

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
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	19	2.73
מגורים ב 1	678	97.27
סה"כ	697	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19.07	2.73
מגורים ג'	678.94	97.27
סה"כ	698.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית 105/ב
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות		מספר יח"ד	שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
				מותרת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
(6)	(6)	(6)	(6)	1	(5) 4	(3) 20	(2)	(1) 678	678
							מותרת לכניסה הקובעת	מגדל מגרש כללי	

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) לא כולל שטחי תמ"א 38.
- (2) עפ"י תכניות בתוקף.
- (3) כולל דירות גג, דירות שיפוע ודירות תמ"א 38 לא כולל דירת נכה.
- (4) עפ"י תכניות תקפות..
- (5) 4 קומות (כולל תמ"א 38) וגג מעל קו"ק חלקית.
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תכנית בינוי
	נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד וקומות ומנחה בשאר הנושאים.
6.2	עתיקות
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה
	החניות יהיו עפ"י התקן התקף/ התכנית התקפה (לרבות תכנית בב/105/ב) בזמן הוצאת היתר הבנייה ובתיאום עם יועץ התנועה של העירייה.
6.4	ביוב וניקוז
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עפ"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את החידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוח החדרה של מי הנגר ישירות למי תהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	תוספת ו/או חלוקה מעבר למותר עפ"י תכנית זו, למעט דירת נכה.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה, ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. אישור נגישות כדין.</p> <p>ד. תנאי להיתר עפ"י תכנית זו יהיה הסדרה ורישום שטח הפקעה לטובת הדרך בתאום עם היוע"מ העירייה</p>
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

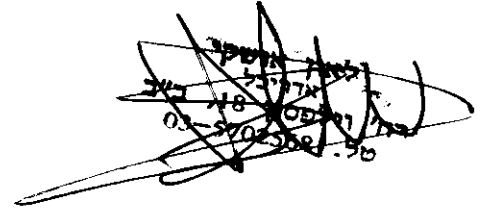
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	המקומית כדין בהתאם עם היוע"מ של העירייה

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



Handwritten signature and stamp, possibly indicating approval or completion. The stamp contains some illegible text and numbers.