

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

מספר התכנית 501-0925446

שטח התכנית 0.743 דונם

1.2

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 א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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 הוראות 501-0308296. תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
16/12/2015		1958	7167	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0211441. 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		10: 47 10/01/2022	פרל קרייזמן	10/01/2022	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 6

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 לכריתה	מגורים	100
זיקת הנאה	מגורים	100
להריסה	מגורים	100
קו בנין עילי	מגורים	100

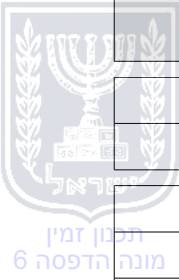
3.2 טבלת שטחים

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>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות תכנית זאת יחולו על בניה חדשה בלבד. 2. הבינוי יהיה לפי ההנחיות המרחביות התקפות. 3. תותר בניית בנין של 5 קומות + קומת גג, מעל ק. קרקע וקומת שיפוע ומעל מרתף חניה. 4. לא תותר כל בניה למעט מתקנים טכניים, מעל דירות הגג. 5. יותר מרתף חניה אחד. 6. תותר בניית המרתף עד גבולות המגרש, תוך שמירה על שטחי חלחול שלא יפחת מ 15% משטח המגרש. 7. דירות הנכה והשיפוע יותרו עד קווי הבניין העיליים וכמסומן בבינוי. 8. הגדלת דירות נכה בקומת קרקע מעל ל-50% מתכסית קומה א'. 9. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם נסיגה ברוחב 2.5 מ' לפחות באחת החזיתות. 10. גובה קומה לא יעלה על 3.20 (ברוטו) למעט קומת הפנטהאוז שתהיה בגובה 3.5 מ' נטו. 11. סה"כ יותרו 27 יח"ד, כולל דירות נכה, דירות שיפוע ודירות גג ודירות מכח תמ"א 38. 12. 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'. 13. 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. 14. השטח העיקרי של כל יח"ד לא יפחת מ 45 מ"ר.



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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4 (6)	4.05 (5)	4.05 (4)	2	5 (3)	26	33.6	27 (2)	65	4167	891	223	780	2273 (1)	743	100	מגורים	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (7) 5	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) כולל 160 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- (2) כולל 2 דירות שיפוע.
- (3) 5 קומות+ דירות גג מעל קומת קרקע וקומת שיפוע עם 2 דירות שיפוע.
- (4) דרום.
- (5) צפון.
- (6) ק"ב עילי 2.50 לכיוון מזרח, חזית לשדי זבולון המר.
- (7) ק"ב עילי 3.50 לכיוון מערב, חזית לרחי גוטמכר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב לענין מס' יח"ד קווי בנין ומס' הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על מגרשים בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולם או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש לשימור, אלא בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>2. תנאי להיתר במגרש בו קיימים עצים המסומנים בתכנית החלה על המגרש להעתקה ו/או עקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>3. בכל מקרה לא יועתקו ו/או יעקרו עצים בוגרים ללא רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. במידה ותותר כריתה של עצים בוגרים במגרש, תיעשה נטיעה של עצים חלופיים במגרש או בסביבתו ככל שניתן עפ"י נתוני המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>1. תוספת או חלוקה של יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. בניה מעבר לקווי הבנין הצידיים, למעט סוכות ומסתורי כביסה.</p> <p>3. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י תכנית זו.</p>	<p>6.6</p>



6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<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> <p>4. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לגבי פינוי פסולת בניין.</p> <p>5. עמידה בתנאים של סעיף 6.9.3 א של תכנית המתאר הכוללנית 501-0308296 לעניין תכנית הגובלת באתר טבע עירוני.</p>
6.8	זיקת הנאה
	זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע תרשם כדין, בתאום עם היע"מ.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

