

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-1152982

תוספת קומה בבניין קיים ברחוב אנילביץ 34



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

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 לתוספת קומה ויח"ד בבניין קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומה בבניין קיים ברחוב אנילביץ 34

מספר התכנית 501-1152982

1.2 שטח התכנית 0.499 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (א) (8)

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	184048
	קואורדינאטה Y	665331

1.5.2 תיאור מקום	מצפון: חלקה 294
	ממזרח: רחוב שמואל וינברג
	מדרום: רחוב אנילביץ
	ממערב: חלקה 227

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
	34	אנילביץ	בני ברק
	24	וינברג שמואל	בני ברק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק	226	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
501-0462721	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	10105	2564		02/01/2022
501-0873794	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0873794. הוראות תכנית 501-0873794 תחולנה על תכנית זו.	11071	3282		26/01/2023
בב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 1 ממשיכות לחול.	1104			05/06/1941
בב/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / א ממשיכות לחול.	1707			11/03/1971
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
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018



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		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 44 13/02/2023	לאון אושקי	13/02/2023		1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 32 13/02/2023	לאון אושקי	13/02/2023		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	אלעזר אופק		אבן בדולח	רמת גן	יונה	27	077-9151715		evenb.ltd@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעזר אופק		אבן בדולח	רמת גן	יונה	27	077-9151715		evenb.ltd@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תוספת קומה ויח"ד בבניין קיים בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי בינוי.
2. תוספת קומה.
3. תוספת יח"ד.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
5. ניווד שטחים.
6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

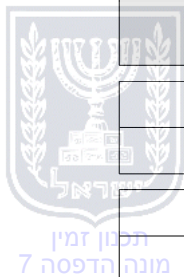
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	499	100
סה"כ	499	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	499.1	100
סה"כ	499.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. שימושים מעל הקרקע: מגורים ושטח ציבורי בקומת קרקע 2. שימושים מתחת לקרקע: חניה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר תוספת קומה חמישית מעבר ל-4 קומות שבהיתר, ומעליה קומת גג. ב. תותר תוספת 3 יח"ד מעבר ל-15 יח"ד שבהיתר, ס"ה 10 יח"ד (כולל דירת נכה וגג ואל כולל דירת שיפוע). ג. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'. ד. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר. ה. מרפסות הסוכה יהיו עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הצידיים (עד 1.70 מ' בגבול המגרש) ועד 1.10 מ' מעבר לקו הבניין לחזית. ו. מרפסות שמש בהיתר מותרות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
1.95	3.15	3.15	1.8	2 (4)	5 (3)	27.05	18 (2)	65	2192	424	63.12	584	1120.88 (1)	499	מגורים	ב' מגורים
									97.02			10	87.02	499	מבנים ומוסדות ציבור	ב' 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 שטחים בהיתר (כולל תמ"א 38 וד. נכה וחדרי יציאה לגג) ובתוספת הגדלת חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית 501-0873794.
- (2) כולל ד. נכה וד. גג לא כולל ד. שיפוע (בהיתר).
- (3) 5 קומות טיפוסיות וקומת גג מעל קומת קרקע.
- (4) קומת שיפוע וקומת חניה.



6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.

6.2 סטיה ניכרת

- א. בליטות מעבר לקווי הבניין הצידיים למעט סוכות ומ. כביסה.
- ב. תוספת ו/או חלוקה של יח"ד.
- ג. תוספת קומות.
- ד. תוספת שטחים.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. אישור פיקוד העורף.
2. אישור נגישות כדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע- 3 שנים.

