

שיעור

מאושרת

10.1.01
מוקדמת מס' 10

2917

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית בב/105/4/2

גגות

מרחב תכנון מקומי - בני ברק

תכנית מתאר מקומית בב/105/ד'2 - גגות

שינוי לתכניות המתאר בב/105/ב', בב/105/ד', בב/105/ד'1

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בב/105/ד'2 - גגות. שינוי לתכניות המתאר בב/105/ב', בב/105/ד', בב/105/ד'1.
2. המחוז: תל אביב
3. נפה: תל אביב - יפו
4. המקום: בני ברק
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי בני ברק.
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק.
7. בעלי הקרקע: בעלים שונים.
8. עורך ומגיש התכנית: אדרי' ישראל קשטן, מ"מ מהנדס העיר, אגף ההנדסה של עיריית בני ברק.
9. מסמכי התכנית: תקנון הכולל 8 דפי הוראות.
10. מטרת התכנית: קביעת דרישות ארכיטקטוניות והוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים, מצללות (פרגולות) ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים תוך ביטול הוראות תכניות המתאר בב/105/ד' ו- בב/105/ד'1 והוראת סעיף 52 לתכנית המתאר בב/105/ב' וכמפורט להלן:
 - 10.1 קביעת הוראות בדבר בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח גגות הבנין.
 - 10.2 קביעת שטחי בניה מותרים על גגות בנינים קיימים וחדשים.
 - 10.3 קביעת שטחי מצללות מותרים על גגות בנינים.
 - 10.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

מאושרת

10.5 קביעת הוראות בדבר הקמת מתקנים טכניים.

11. הגדרות:
- דירה עליונה: דירה בקומה עליונה הנמצאת מתחת לגג.
 - גרם מדרגות פנימי: מהלך מדרגות המחבר בין דירה עליונה לבין חדרי הגג.
 - מצללה (פרגולה): כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשכ"ט - 1968.
 - חדרי גג: שטחים בנויים למגורים על גג הבנין שהגישה אליהם מהדירה העליונה בלבד.
 - קו מתווה הבנין: קו המוגדר על ידי קירותיו החיצוניים של בנין.
 - התכנית הראשית: תכנית המתאר בב/105/ב'.
 - בנין חדש: בנין שהוגש לגביו היתר לבניה עפ"י הוראות תכנית זו לאחר מועד אישורה של תכנית זו.
 - בנין קיים: בנין שבנייתו נסתיימה לפני מועד אישורה של תכנית זו.
 - מרפסת גג: כהגדרתה בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) - התש"ל 1970.

12. הוראות התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק תהא רשאית לאשר בנית חדרי גג ומצללות על גג בנין מגורים לכל דירה עליונה בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן בתכנית זו.

12.1 דרישות ארכיטקטוניות:

12.1.1 חדרי גג - שטחי בניה מותרים:

- 12.1.1.1 בבנינים קיימים השטח הבנוי המירבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור.

מאשרת

12.1.1.2 בבנינים חדשים שטח חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או על 50% משטחה העיקרי בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה לפי הקטן ביניהם.

למרות האמור לעיל תותר בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטח הדירה כאמור לעיל.

בכל מקרה שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5.0 מ"ר מתוך שטח חדרי הגג כאמור לעיל.

12.1.1.3 סטייה מהאמור בסעיפים 12.1.1.1 ו- 12.1.1.2 לעיל תחשב כסטייה ניכרת.

12.1.2 מרווחים:

בבנינים קיימים ובבנינים חדשים תותר הקמת חדרי גג בתנאי שהמרווחים בין כל חלק של חדרי הגג והמצללות לבין קו מתווה הבנין יהיו בהתאם למפורט להלן:

12.1.2.1 בכל הצדדים, המרווח בין חדרי הגג והמצללות לבין קו מתווה הבנין לא יפחת מ- 1.2 מ'. הוראה זו לא תחול במקרה בו קו מתווה הבנין מתאחד עם קו בניין 0 שהוא קיר משותף בין שני בנייני מגורים.

12.1.2.2 על אף האמור לעיל באחד הצדדים לפחות רוחבה של מרפסת הגג לא יפחת מ- 2.0 מ' כדי ליצור מרפסת גג ראויה לשימוש.

12.1.3 הוראות כלליות:

12.1.3.1 חדרי הגג יהיו צמודים ככל הניתן האחד לשני וכולם אל המתקנים המשותפים (חדרי מכונות, מעליות וכו')

12.1.3.2 לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות, דירות גג, בנינים חד קומתיים ודירות קוטגי.

12.1.3.3 המעקה המקיף את הגג יהיה כאמור בחלק ג' סימן ח' לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאי ואגרות) תש"ל - 1970.

12.1.3.4 חדרי הגג ימוקמו אך ורק בשטח הגג אשר מעל הדירה העליונה והגישה אליהם תהא דרך אותה דירה עליונה אליה הם שייכים.

12.1.3.5 היציאה לחדרי הגג תהיה דרך גרם המדרגות הפנימיות ולא מחדר המדרגות המשותף הכללי של הבנין.

12.1.3.6 קירוי חדרי הגג יהיה בגג בטון שטוח בלבד. למרות האמור לעיל הועדה המקומית תהא רשאית לאשר, במקרים מיוחדים ומשיקולים אדריכליים, גגות במתכונת שונה ומחומרים אחרים.

12.1.3.7 ייקבע בשטח הגג תחום משותף לכל דיירי הבנין שיאפשר מיקום מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשי אליהם. השטח המשותף כאמור לא יפחת משטח גרעין הבנין הכולל את חדר המדרגות, המבואה הקומתית, פיר המעלית וחדרים טכניים. קולטי שמש, מאגרי מים ומתקנים טכניים נוספים הדרושים לתפקודן הנאות של כל הדירות בבנין יותקנו על גג חדרי הגג ובלבד שיעמדו בהוראות סעיף 12.1.4 שלהלן.

12.1.4 גובה חדרי הגג:

- 12.1.4.1 הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.7 מ'.
- 12.1.4.2 תותר הקמתן של מערכות שמש ומאגרי מים על גג חדרי הגג ובלבד שישולבו במבנה חדרי הגג באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית.
- 12.1.4.3 לא תותר בניה נוספת למעט קירות מיסתור למערכות הסולאריות מעל חדרי הגג.
- 12.1.4.3 הגובה המירבי של המתקנים על הגג ושל קירות המסתור למערכות הסולאריות לא יעלה על 4.5 מ' מעל מפלס הגג.

12.1.5 מצללות

בניית מצללות על גגות בנייני מגורים, תותר בתנאים המפורטים להלן:

- 12.1.5.1 שטח הבנוי של המצללות לא יעלה על 1/3 משטח

מאוסות

מרפסת הגג ובכל מקרה שטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר.

12.1.5.2 מרחק הנסיגה מקו מתווה הבנין לכל חלקי המצללה לא יפחת מ- 1.2 מ'.

12.1.5.3 רוחב קורות המצללה לא יעלה על 20 ס"מ ובלבד שרוחבן של כל הקורות יהיה שווה.

המרווח בין הקורות לא יפחת מ- 30 ס"מ ובלבד שכל המרווחים בין הקורות יהיו שווים.

12.1.5.4 לא יותר כיסוי כלשהו על גבי המצללה או מילוי בין קורותיה.

12.1.5.5 לא תותר בניית קירות למצללה.

12.2 הוראות בדבר מתקנים טכניים:

12.2.1 תותר הקמת המתקנים הטכניים הבאים על הגג:

חדר מכונות עבור מעלית.

מאגר מים.

מערכות להפקת אנרגיה סולארית לשימוש ביתי.

אנטנות ומתקנים לקליטת שידורי תקשורת לשימוש דיירי הבית בלבד.

מתקנים למערכות מיזוג אוויר.

מיקום המתקנים הטכניים ייקבע בכפוף לאמור בסעיף 12.1.3.7 ו- 12.1.4 שלעיל.

12.2.2 התקנה על גג בניין של מערכת להפקת אנרגיה סולארית לשימוש ביתי תותר בתנאים הבאים:

12.2.2.1 על גג משופע או גג רעפים מותר יהיה להתקין קולטי שמש אך ורק במקביל לשיפועי הגג. יתר חלקי המערכת ימוקמו בתוך הבנין.

12.2.2.2 הצנרת ואביזרי המערכות שעל הגג יצבעו בצבע אחיד או בצבע אחיד אחר על פי דרישת הועדה המקומית.

מז שרת

12.2.2.3 מתקני אנרגיה סולארית דירתיים יוצבו בצורה המשתלבת בבנייה על הגג, להנחת דעתה של הועדה המקומית, ובלבד שגובה המתקן לא יעלה על 1.5 מ'.

12.3 תנאים להיתר:

12.3.1 בקשה לבניה על גג לפי הוראות תכנית זו תוגש על ידי בעל דירה עליונה ויצורף לה בנוסף לנדרש על פי כל דין כתב הסכמה החתום על ידי:

12.3.1.1 רוב בעלי הדירות בבנין - כאשר הגג מוצמד לדירת המבקש על פי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

12.3.1.2 שלושה רבעים מבעלי הדירות בבנין - כאשר הגג הינו חלק מן הרכוש המשותף של הבנין.

12.3.2 לגבי התקנת דוד שמש יחולו הוראות סעיף 59א לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.

12.3.3 הבקשה להיתר תכלול תנוחה של כל שטח הגג, תסמן את כל המבנים והמתקנים הקיימים והמוצעים לרבות מצללות, חדרי גג ומתקנים טכניים ותראה את מיקומם, צורתם ומידותיהם, כולל חזיתות, חתכים פרטי מעקות וריצוף.

13. מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות:

13.1 תכנית זו באה במקומן של תכניות המתאר בב/105/ד', בב/105/ד"1 והוראות סעיף 52 לתכנית הראשית.

13.2 על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית במידה ולא שונו או בוטלו במפורש בתכנית זו.

13.3 הוראות תכנית זו יחולו על כל התכניות התקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו אלא אם כן נקבעו בהן הוראות מפורשות אחרות הנוגעות לבנין ועצוב אדריכלי המפורטים בתכנית זו.

13.4 אין בהוראות תכנית זו כדי להתיר תוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות תקפות.

מאשרת

יגבה היטל השבחה כחוק.

15. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע מייד עם פרסומה.

16. חתימות

10.1.01.348

<p>משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 2/א/105/ג הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.9.00 לאשר את התכנית. שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית</p>

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בני - ברק</p> <p>תכנית מס' 2/א/105/ג הועברה לועדה המחוזית לשם אישור 2000 בישיבה מס' 81/00 של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק ארכי"י קשטן תאריך 5.6.00 מ"מ מהנדס העיר יושב ראש הועדה</p>

7.1.01

Handwritten signature

מאושרת