

25.12.05  
9

506374

ל' אב תשס"ה  
04 ספטמבר 2005

**מרחב תכנון מקומי בני ברק**  
**תכנית מתאר מקומית בב/105/פ - דירות גג**  
**שינוי לתכנית המתאר בב/105/א' ו- בב/105/ב'**  
**שינוי לתכנית מתאר מקומית בב/105/ד'**  
**תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א)(4), (5), (8) ו-(9) לחוק**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בב/105/פ - דירות גג. שינוי לתכניות המתאר בב/105/א' ו-בב/105/ב'. שינוי לתכנית מתאר מקומית בב/105/ד'.
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: אגף ההנדסה של עיריית בני ברק.
9. מסמכי התכנית: תקנון הכולל 4 דפי הוראות.
10. מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים, וזאת עפ"י סעיפים 62א(א)(4), (5), (8) ו-(9) לחוק, ולרבות:
  - 10.1 שטח מינימלי לדירת-הגג.
  - 10.2 תנאים בהם דירת-הגג מהווה תוספת ליחידות-הדיור המותרות בבניין.
  - 10.3 נסיגות מקו-מתווה הבניין.
  - 10.4 תנאים למתן היתר.
  - 10.5 הוראות בינוי.
11. הגדרות: בניין חדש:

בניין שטרם הוצא לגביו היתר לבנייתו או שטרם עברו שנתיים ממועד מתן ההיתר לבניין וטרם הוחל באכלוסו.

דירת גג: יחידת דיור על גג הבניין, מעל לשתי דירות לפחות הבנויות בקומה מתחתיה, והבנויה עפ"י הוראות תכנית זו.

התכנית הראשית: תכנית המתאר בב/105/א ו-בב/105/ב על תיקוניהן.

חדרי גג: שטחים בנויים למגורים על גג הבניין עפ"י הוראות תכנית גגות.

יחידות דיור מותרות: מניין יחידות-הדיור המותרות עפ"י תכנית תקפה, בתוספת הקלות שאושרו.

פרגולה (מצללה): כהגדרתה בתכנית גגות.

קומה חלקית עליונה: הקומה העליונה הנמצאת מעל קומות המגורים והבאה במקומם של חדרי-הגג.

תכנית אחידות תכנונית: תכנית מתאר מקומית בב/מק/105/ה על תיקוניה.

תכנית גגות: תכנית מתאר מקומית בב/105/ד2 על תיקוניה.

## 12. הוראות התכנית:

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בניית דירות-גג בבניינים חדשים בלבד, בהתאם להוראות כדלהלן:

### שטח דירות-הגג:

12.1 השטח העיקרי של כל דירת-גג יכלול את השטחים העיקריים של חדרי הגג המותרים עפ"י תכנית גגות (דהיינו 35 מ"ר בגין כל חדר-גג), ובתוספת שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות הבניין.

12.2 השטח העיקרי כאמור בסעיף 12.1 לא יפחת מ- 85 מ"ר.

12.3 לדירת-הגג יתווספו ממ"ד (בשטח שעפ"י הוראות דין) וכן 5 מ"ר שטחי שירות למדרגות בגין כל אחד מחדרי-הגג המותרים. יתרת שטח חדר המדרגות תהיה על חשבון סך השטחים העיקריים המותרים בבניין.

### שטח הדירות בקומה שמתחת לדירות הגג:

12.4 השטח העיקרי – בתוספת שטחי הממ"ד שעפ"י דין - הממוצע של יחידות-הדיור בקומה שמתחת לדירת-הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר ומספר יחידות-הדיור לא יפחת מ- 2.

### מניין יחידות-הדיור:

12.5 דירות-הגג ייכללו במניין יחידות-הדיור המותרות בבניין, למעט בבניינים באזורי מגורים ב' ו- ב1, בהם דירות-הגג המאושרות עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף למניין יחידות-הדיור המותרות.

- 12.6 בנוסף לדירות-הגג (בהתאם למפורט בסעיף 12.5 דלעיל) תותר תוספת יחידת דיור אחת בבניין עפ"י הוראות תכנית האחידות התכנונית, וזאת למרות הוראת סעיף 11.2 בתכנית האחידות התכנונית.

#### מרווחים מקו-מתווה הבניין:

- 12.7 המרווח בין דירות-הגג לבין קו-מתווה-הבניין לא יפחת משיעורים אלה:
- א. בחזית הפונה לרחוב – 2.0 מ'.
  - ב. ביתר החזיתות – 1.2 מ' (להלן "מרווח צידי").
  - ג. דירות גג שאין להם חזית הפונה לרחוב – 2.0 מ' באחת החזיתות.
- 12.8 באזור חדר המדרגות, פירי המעלית והממ"ד רשאית הועדה המקומית להתיר הבניה עד קו מתווה הבניין.

#### הוראות שונות:

- 12.9 לא יותרו חדרי-גג מעל דירות-הגג.
- 12.10 תותר בניית פרגולות עפ"י תכנית גגות, וכחמשך לדירת הגג, ולמעט במרווחים הצידיים.
- 12.11 תותר הקמתם של מערכות שמש, מאגרי מים, מתקנים טכניים וחדר מכוונות למעלית על גג דירות-הגג עפ"י הוראות תכנית-גגות. שטח גג דירות-הגג יהיה משותף לכל דיירי הבניין למטרות אלה, ותינתן זכות מעבר לדיירי הבניין לתחזוקת מערכות אלה.
- 12.12 לא יותר גג רעפים מעל לדירות-הגג.
- 12.13 הקומה החלקית העליונה תחשב כקומה נוספת בבניין כולל לעניין תוספת 2.5% בגין קומה נוספת, אך למעט לעניין הצורך בהגדלת המרווחים הצדדיים של הבניין שבהתאם לסעיף 40(ב) בתכנית הראשית.
- בגין קומה נוספת זו יתווסף שטח עיקרי בשיעור של 2.5% (בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(9) לחוק ובכפוף לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002).
- אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין (כולל קומה נוספת זו, דהיינו הקומה החלקית העליונה) מחייב התקנת מעלית, יתווסף שטח עיקרי בשיעור של 5% (בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(9) לחוק, וכפוף לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002).
- שטח זה יתווסף כאמור בבניינים שבהם לא אושרה הקלה של 5% בגין מעלית.

#### הגבלה בגין בטיחות טיסה

- 12.14 הגובה המירבי המותר לבניה הינו עד לגובה של +183 מ' מעל פני היס. מעל גובה זה יש להעביר התכנית לאישור רשות התעופה האזרחית.

13. תנאים להיתר:

הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל הגג, שתאושר ע"י מהנדס העיר, בנוסף להוראות ר"ל ד"ר

14. מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות:

14.1 על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות, תכנית אחידות תכנונית ותכנית-גגות, 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 נקבעו בהן הוראות מפורשות אחרות הנוגעות לדירות-גג.

14. היטל השבחה:

העיריה תגבה היטל השבחה כחוק.

15. מועד משוער לביצוע:

מיידי.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף  
לתכנית מס' בב/מק/ 21105  
בשיבת מס' 49105 ביום 8.8.05  
ממונה מחוז תל אביב

5.9.05

Qmo