

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בב/105/ש

דירות במדרון

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"מ החליטה להמליץ / לתמוך / לתמוך לתכנית מס' בב/105 בישיבה מס' 29/2008 מיום 12.3.2008 יו"ר הועדה 1.9.2008</p>	
<p>התוכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 2.6.2008</p>	

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' בב/105 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 24.08 26.08 לאשר את התכנית. גילה גורון</p>	
<p>מאיר שטרית ש.ב.ה.פ. 24.08 גילה גורון</p>	

--	--

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי חלק מהוראות התכנית הראשית וקביעת הוראות חדשות לבניית דירות
מדרון בבנייני מגורים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הססטוטוריים.

מחוז תל אביב

תכנית מס' בב/105/ש

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	דירות במדרון
1.2	שטח התכנית	כל מרחב התכנון
1.3	מהדורות	שלב 1 מספר מהדורה 2
		תאריך עדכון 31 אוגוסט 2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה
		• תכנית מתאר מקומית • ללא איחוד וחלוקה.
		• ועדה מחוזית
		• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי בני ברק
1.5.2	תאור מקום	מרחב תכנון בני ברק
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית בני ברק
		התייחסות לתחום הרשות
		• חלק מתחום הרשות כל אזורי המגורים ומסחרי

בני ברק

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/א	שינוי	כל ההוראות של התכניות המאושרות ימשיכו לחול, למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	1707	1971
בב/105/ב	שינוי		2649	1980

1.6.2 מעמד התכנית ויחסה לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה, במידה ולא שונו במפורש בתכנית זו.

1.6.2.1 הוראות תכנית זו יחולו על כל התכניות התקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכניות האמורות.

1.6.2.2 הוראות תכנית זו לא יחולו על בניין מגורים אשר הקמתו אושרה או תאושר עפ"י תכנית מיוחדת והוראותיו לעניין דירות שיפוע סותרות את הוראות תכנית זו.

1.6.2.3 במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית בב/105/ב על תיקוניה לבין הוראות תכנית זו גוברות הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון			15		31 אוגוסט 2008			
נספח בינוי	תשריטים של בניוי מנחה (להמחשה בלבד)	ללא קני מידה		1	31 אוגוסט 2008			

מאושרת

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית בני ברק				רח' ירושלים 58 בני ברק				

1.8.2 יוזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית בני ברק				רח' ירושלים 58 בני ברק				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אגף ההנדסה בני ברק				רח' ירושלים 58 בני ברק				

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

מאשרת

בנין שטרם הוצא לגביו היתר בנייה או שטרם עברו שנתיים ממועד מתן ההיתר לבנין וטרם הוחל באכלוסו.	"בניין חדש"
יחידת-דיור בקומות שמתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין, הבנויה עפ"י הוראות תכנית זו.	"דירת שיפוע או דירות מדרון"
דירה המיועדת לנכה הבנויה עפ"י הוראות התכניות הראשיות והוראות תכנית זו.	"דירת נכה"
כביש, רחוב, סמטה או שביל – המיועדים עפ"י תכנית תקפה למעבר לרכב /או להולכי רגל, ובתנאי שרוחבם לא יפחת מ- 2.0 מ'.	"דרך"
קרקע שנועדה להקמת בניין ואשר גבולותיה נקבעו בתכנית, לאחר שהוקצה ממנה השטח שנועד לצרכי ציבור, וכפי שסומן בתכניות תקפות עד למועד אישורה של תכנית זו.	"מגרש"
מגרש ששיפוע הקרקע בו משופעת מהדרך כלפי המגרש בשיעורים הקבועים בתכנית זו.	"מגרש מדרוני"
מגרש הגובל בשתי דרכים או יותר, שהקרקע בו משופעת מהדרכים כלפי המגרש בשיעורים הקבועים בתכנית זו.	"מגרש פינתי"
מגרש שהקרקע בו משופעת במקביל לדרך הגובלת בשיעורים הקבועים בתכנית זו.	"מגרש בעל שיפוע צד"
כהגדרתו בתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.	"קו בניין"
קומה או קומות שבהן מותרת בניית דירות מדרון עפ"י הוראות תכנית זו.	"קומות מדרון"
קומת המדרון התחתונה במגרשים שבהם הפרש הגובה במגרש עולה על 9.0 מ'.	"קומת מדרון שלישית"

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

קביעת הוראות חדשות בדבר בניית דירות מדרון בבנייני מגורים, במקומן

של הוראות התכנית הראשית בעניין זה, ובהתחשב בשיפוע המגרש, ולרבות בנושאים דלהלן:

- 2.1.1 מספר מירבי של דירות מדרון.
- 2.1.2 ממוצע שטח עיקרי של סה"כ דירות השיפוע.
- 2.1.3 תכסית מרבית של דירות המדרון.
- 2.1.4 מספר מירבי של קומות דירות מדרון.
- 2.1.5 הוראות מיוחדות למגרשים פינתיים.
- 2.1.6 הוראות מיוחדות למגרשים בעלי שיפוע צד.
- 2.1.7 קביעת תנאים למתן היתר.
- 2.1.8 קביעת הוראות לבניית מחסנים לדיירים.
- 2.1.9 ביטול ההוראות שבסעיף 37 (ד) בתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 בהתחשב בשיפוע המגרש ובהיבטים אדריכליים, תהא הועדה המקומית רשאית לאשר דירות מדרון בבנייני מגורים במגרשים מדרוניים, פינתיים או בעלי שיפוע צד, שבהם השיפוע הינו עפ"י הקבוע בתכנית זו, ובהתאם להוראות כדלהלן:

2.2.1.1 דירות המדרון ייבנו במפלס או במפלסים שמתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין.

2.2.1.2 מספר דירות המדרון המירבי המותר במגרש לא יעלה על 3 באזורי המגורים א' ו- ב, ולא יעלה על 5 בשאר אזורי המגורים, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית זו ובטבלה בסעיף 2.2.3.

2.2.1.3 מספר דירות המדרון המירבי המותר בקומה אחת לא יעלה על 2. בקומת המדרון השלישית תותר דירת מדרון אחת בלבד.

2.2.1.4 במגרשים ששטחם פחות מ- 500 מ"ר תותר בניית דירת נכה בלבד או דירות מדרון בלבד.

2.2.1.5 גודל מגרש מינימלי ל-2 דירות נכה (בנוסף למדרון) יהיה 600 מ"ר.

2.2.1.6 למרות האמור לעיל בסעיף 2.2.1.4, במגרשים שבהם הפרש הגובה (עפ"י הגדרות תכנית זו) עולה על 6 מ', הועדה המקומית תהא רשאית לאשר גם דירות מדרון וגם דירות נכה, בכפוף להסדרת כל מקומות החניה ובהתאם לקריטריונים לבניית דירות נכה.

2.2.1.7 דירות המדרון יהיו מעבר למניין הדירות המותר במגרש עפ"י תכנית תקפה החלה על המגרש.

2.2.1.8 השטחים העיקריים, שטחי השירות ושטח הסוכות של דירות המדרון יהיו מעבר לשטחים המותרים במגרש עפ"י תכנית תקפה החלה על המגרש.

2.2.1.9 גובה קומת דירת המדרון לא יפחת מגובה הקומות שמעל הכניסה הקובעת לבניין, עפ"י תכניות תקפות.

2.2.1.10 תותר בנייתן של דירות מדרון עפ"י הוראות תכנית זו בבניינים חדשים וקיימים, בהתאם לתנאים המפורטים בטבלה בסעיף 2.2.3.

2.2.1.11 קווי הבניין של קומות דירות המדרון יהיו עפ"י קווי הבניין בקומת הכניסה הקובעת לבניין, וללא בליטות (לרבות הבליטות המותרות עפ"י סעיף 37(ט) בתכנית הראשית), ולמעט סוכות.

2.2.1.12 במגרשים שבהם הפרש הגובה עולה על 9 מ' תותר בניית יח"ד אחת בלבד בקומת המדרון השלישית בתנאי שתתפרסם לגביה הודעת הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

2.2.2 אופן מדידת השיפוע:

2.2.2.1 הגדרות:

2.2.2.1.1 מגרש מדרוני (משופע מהדרך כלפי המגרש):
(תשריטים (2) ו- (3) בנספח הבינוי)

חלופה א' :

הפרש גובה (h בנספח הבינוי) :
 ההפרש בין הגובה הממוצע בחזית הגובלת בדרך
 (שבה הנקודה הגבוהה ביותר) לבין הגובה הממוצע
 בצלע הנגדית (שבה הנקודה הנמוכה ביותר).

שיפוע המגרש :

היחס בין הפרש הגובה לבין ממוצע אורך המגרש,
 כשהוא מבוטא באחוזים.

חלופה ב' :

הפרש גובה (h בנספח הבינוי) :
 הפרש הגובה בין הגובה בנקודה כלשהי בחזית
 הגובלת בדרך (שבה הנקודה הגבוהה ביותר) לבין
 הגובה בנקודה כלשהי בצלע הנגדית (שבה הנקודה
 הנמוכה ביותר).

שיפוע המגרש :

היחס בין הפרש הגובה בין שתי הנקודות לבין המרחק
 ביניהן, מבוטא באחוזים.

2.2.2.1.2 מגרש פינתי (גובל בשתי דרכים או יותר ומשופע מהדרכים
 כלפי המגרש) :
 (תשריטים (4) ו-(5) בנספח הבינוי)

הפרש גובה (h בנספח הבינוי) :
 ההפרש בין הגובה בנקודה הגבוהה ביותר באחת
 הצלעות הפונות לדרך לבין הגובה בנקודה הנמוכה
 ביותר באחת הצלעות האחרות.

שיפוע המגרש : היחס בין הפרש הגובה לבין המרחק בין שתי
 הנקודות הנ"ל, מבוטא באחוזים.

2.2.2.1.3 מגרש בעל שיפוע צד (משופע במקביל לשיפוע הדרך הגובלת
 במגרש) :
 (תשריטים (6) ו-(7) בנספח הבינוי)

הפרש גובה (h בנספח הבינוי)

ההפרש בין הגובה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית הפונה לדרך לבין הגובה בנקודה הנמוכה ביותר באותה חזית.

שיפוע המגרש: היחס בין הפרש הגובה בין שתי הנקודות לבין המרחק ביניהן, מבוטא באחוזים.

2.2.3 מספר מירבי של דירות שיפוע וקומות:

מספרן המירבי של דירות השיפוע ומספר קומות השיפוע במגרשים מדרוניים, בעלי שיפוע צד ופינתיים, יהיה כדלהלן:

שיפוע המגרש והפרשי הגובה (עפ"י ההגדרות)	מס' קומות דירות מדרון מירבי	מס' מירבי של דירות מדרון		סוג הבניין (קיים או חדש)	שטח המגרש
		אזורי מגורים א' - ב'1	שאר אזורי המגורים		
השיפוע מעל 8% והפרש גובה מעל 3 מ' או השיפוע מעל 10%	1	1	1	בניינים חדשים בלבד	עד 500 מ"ר
השיפוע מעל 20% והפרש גובה מעל 6 מ' או השיפוע מעל 25%	2	1 בכל קומה - סה"כ 2	1 בכל קומה - סה"כ 2	בניינים קיימים וחדשים	
הפרש גובה מעל 9 מ'.	3	1 בכל קומה - סה"כ 3	1 בכל קומה - סה"כ 3		
השיפוע מעל 8% והפרש גובה מעל 3 מ' או השיפוע מעל 10%	1	2	2	בניינים חדשים בלבד	מעל 500 מ"ר
השיפוע מעל 20% והפרש גובה מעל 6 מ' או השיפוע מעל 25%	2	2 בכל קומה - סה"כ 4	1 בכל קומה - סה"כ 2	בניינים קיימים וחדשים	
הפרש גובה מעל 9 מ'.	3	2 בכל קומה + 1 בקומת המדרון השלישית - סה"כ 5	1 בכל קומה - סה"כ 3		

2.2.4 תכנית מירבית של דירות השיפוע:

סה"כ תכנית דירות המדרון (לרבות השטחים העיקריים, ממ"דים וחדרי המדרגות ולמעט סוכות) בקומה אחת לא יעלה על 55% משטחה של הקומה שמעל הכניסה הקובעת לבניין.

2.2.5 שטחן של דירות המדרון:

2.2.5.1 ממוצע השטח העיקרי של דירות השיפוע בשתי קומות המדרון העליונות לא יפחת מ- 65 מ"ר.

2.2.5.2 השטח (עיקרי + ממ"ד) של דירת השיפוע בקומת המדרון השלישית לא יעלה על 120 מ"ר והשטח העיקרי לא יפחת מ- 65 מ"ר.

2.2.6 מספר מירבי של קומות שיפוע:

2.2.6.1 מספר קומות השיפוע לא יעלה על 2, וכמפורט בטבלה בסעיף 2.2.3 לעיל.

2.2.6.2 במגרשים שבהם הפרש הגובה עולה על 9.0 מ' יותרו עד 3 קומות מדרון.

2.2.7 הוראות לבניית מחסנים בקומות דירות המדרון:

1. לאפשר בניית מחסנים שיוצמדו ליח"ד בבניין, כשגודל כל מחסן יהיה בשטח של לפחות 5 מ"ר ולא יעלה על 6 מ"ר.
2. הגישה אל המחסנים תהיה מתוך חדר המדרגות בלבד.
3. השימוש לאחסנה יותר בתנאים הבאים:
 - א. קיום מספר החניות עפ"י התקן למגרש כולו.
 - ב. יתרת שטח בקומת המדרון, לאחר מיצוי של לפחות 25% משטח הקומה לשימושים משותפים כגון חדר מדרגות, מעלית, וכד'.
 4. המחסנים שיוצמדו לדיירי הבניין ותרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

לא רלוונטי

4. יעודי קרקע ושימושים

לא רלוונטי

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 תנאים למתן היתר לבניית דירות מדרון בבניינים קיימים :

1. אישור הועדה המקומית לחו"ד שתוגש לה ע"י מהנדס קרקע או ביסוס, יועץ סביבתי ויועצים נוספים עפ"י שיקול מהנדס העיר בנושא חיזוק הבניין לכל עניין ולרבות בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38.
2. הסכמה בכתב של כל בעלי הנכס בבניין כולל בנושא הזכויות הקנייניות.
3. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר ותכלול התייחסות לשיפוץ הבניין על כל חזיתותיו והשטחים המשותפים כולם, הסדרת הפונקציות הנדרשות לתפקוד הבניין כגון: חדר אשפה, ביתן גז, חדר עגלות וכד' וגישה אליהם.

6.1.2 תנאים למתן היתר בניה בכל דירות המדרון :

1. הגשת תכנית פיתוח למגרש בשלמותו שתאושר ע"י מהנדס העיר ותכלול התייחסות לגינון ונטיעות, גדרות, ריצוף, תאורה וכד'.
2. אישור מהנדס העיר לתכנון שיאפשר בכל חדרי המגורים פתחים לצורך אוורור ותאורה טבעיים.
3. עמידה בתקן החניה ליחידות הדיור המבוקשות.
4. במגרשים בהם הפרש הגובה עולה על 9.0 מ' תותר בניית יחיד אחת בקומת המדרון השלישית בתנאי שתתפרסם לגביה הודעת הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק.
5. כנגד כל יחיד במדרון יינטע עץ אחד במגרש או בהיקפו לפי שיקול מהנדס העיר.
6. תנאי להיתר לבניית דירת שיפוע בקומת המדרון השלישית יהיה הגשת נספח תנועה ופתרונות חניה חתום ע"י יועץ תנועה.

6.2 היטל השבחה

העודה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק בגין תוספת דירות השיפוע שעפ"י תכנית זו.

6.3 חניה

6.3.1 מספר החניות יהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבנייה, ויכלול מקומות חניה לכל הדירות בבניין, לרבות דירות נכה, דירות גג ודירות מדרון, ובתאום עם יועץ תנועה.

6.3.2 החניות ודרכי הגישה אליהן ימוקמו כך שלא יהיו - ככל שניתן - סמוך לחדרי המגורים של דירות המדרון ולא יהוו מטרד לדירות השיפוע.

6.3.3 תנאי להיתר לבניית דירת שיפוע בקומת המדרון השלישית יהיה הגשת נספח תנועה ופתרונות חניה חתום ע"י יועץ תנועה.

6.4 איכות הסביבה

כל חדרי המגורים של דירות המדרון ייבנו עם פתחים המאפשרים אוורור טבעי.

6.5 פיתוח סביבתי

תותר הצמדת שטח פתוח שאין מעליו תכנית ליח"ד במדרון, בתנאי של הסכמת כל בעלי הזכויות ובתנאי שהשטח שיותר להצמדה לכלל דירות המדרון לא יעלה על- 25% מהשטח הפתוח המשותף.

6.6 מעמד תשריט הבינוי

תשריטי הבינוי הינם מנחים, ומשמשים להמחשה גראפית בלבד.

6.7 מגבלות בניה

תכנית זו לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3 ו/או תמ"א 23 ו/או תמ"א 23/א ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו לסטייה מהקבוע בהן.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי.

31/08/2008

מאשרת

עמוד 13 מתוך 14