

5008983

תכנית מס': 501-0211441 - שם התכנית: שינוי בינוי בדירות הגג - בב/מק/105/פ/1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0211441

שינויי בינוי בדירות הגג - בב/מק/105/פ/1

מחוז **תל-אביב**  
מרחב תכנון **מקומי בני ברק**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

עיריית בני ברק  
מח' תכנון  
2015-03-05  
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף  
לתכנית מס' בב/מק/105/פ/1  
בשונה מס' 2014/30 ביום 26.11.14

25.3.15

אדר' רות מוזס  
מ' סגנית העיר  
לחברת אישור בניה  
אגף ההכשרה בב

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בב/מק/105/פ ("התכנית המקורית") ליצירת דירות גג בבניינים חדשים, אושרה בשנת 2005. מאז אישורה אושרו עפ"י התכנית הנ"ל מספר רב של דירות גג בבניינים חדשים. עקב שינויים שחלו בשנים אלה, לרבות הגדלת שטחי ממ"דים, שטחי מדרגות וכדו', ועפ"י הניסיון המצטבר, מוגשת תכנית זו לביצוע שינויים בתכנית המקורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויי בינוי בדירות הגג - בב/מק/105/פ/1
		מספר התכנית	501-0211441
1.2	שטח התכנית		7,326.43 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 א (א) סעיף קטן 5, א62 א (א) סעיף קטן 8, א62 א (א) סעיף קטן 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

184668 קואורדינאטה X

666894 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - כל תחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בני ברק

שכונה כל תחום העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

פתח תקוה, רמת גן, תל אביב-יפו

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תמ"א 38 על תיקוניה.	כפיפות	תמא/ 38
07/08/1980		2649	105/ב על תיקוניה. כל ההוראות ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי	בב/ 105 / ב
01/03/2001	1850	4967	כל ההוראות ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי	בב/ 105 / ד / 2
24/02/2002		5056	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ ה ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ מק/ 105 / ה
13/11/2005	309	5455	בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית התקפה לבין תכנית זו תגברנה הוראות תכנית זו (בב/מק/ 105/פ/1).	שינוי	בב/ מק/ 105 / פ

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרגלית שטרן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:12500			מרגלית שטרן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים ) (1	58	03-5776555	03-5776578	

הערה למגיש התכנית:

(1)

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים ) (1	58	03-5776555	03-5776578	

(1)

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים (1)	58	03-5776555	03-5776578	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

(1)

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרגלית שטרן	41861		בני ברק	מתתיהו (1)	22	03-5741858	03-5741858	5741858@gm ail.com

(1)

**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
בניין חדש	בניין שטרם הוצא לגביו היתר לבנייתו או שטרם עברו שנתיים ממועד מתן ההיתר לבניין וטרם הוחל באיכלוסו.
התכנית המקורית	תכנית בב/מק/105/פ.
התכנית הראשית	תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה
מגרש ריק	מגרש שלא הוקם עליו בניין ולא ניתן לנצל בו זכויות עפ"י תמ"א 38.

**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**

שינוי הוראות בתכנית בב/מק/105/פ לגבי בניית דירות גג בבניינים חדשים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. סעיף 12.4 בתכ' המקורית מבוטל והנוסח החדש יהיה:  
"יותר בניית דירת גג אחת מעל לכל 2 יח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג, או 2 דירות גג מעל ל 3 יח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג".
2. סעיף 12.1 בתכ' המקורית מבוטל והנוסח החדש יהיה:  
"השטח העיקרי של דירות הגג יכלול את השטחים העיקריים של חדרי הגג (עפ"י תכנית בב/105/ד/2 על תיקוניה) ושטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות הבנין וינוידו לדירות הגג עפ"י תכנית זו.
3. סעיף 12.2 בתכ' המקורית מבוטל והנוסח החדש יהיה:  
"השטח הכולל [שטח עיקרי, + ממ"ד, + סוכה], של כל דירת גג לא יפחת מי 70 מ"ר".
4. "לכל דירת גג יתווסף ממ"ד בשטח שע"פ הוראות כל דין, וסוכה בשטח שע"פ תכ' תקפות. שטח חדר המדרגות בקומת הגג יהיה כשטח חדר המדרגות שבקומה הטיפוסית".
5. סעיף 12.5 בתכ' המקורית מבוטל והנוסח החדש יהיה:  
"דירות הגג שעפ"י תכ' זו יהיו בנוסף ליח"ד המותרות בכל אזורי המגורים (לרבות אזור מסחרי הכולל מגורים), ולמעט באזור מגורים א' שבו דירות הגג יהיו במניין יח"ד המותרות", למרות האמור לעיל במגרשים ריקים שבאזור מגורים א' דירות הגג שעפ"י תכ' זו יהיו בנוסף ליח"ד המותרות.
6. סעיף 12.6 בתכ' המקורית מבוטל והנוסח החדש יהיה:  
"בנוסף לדירות הגג שעפ"י תכ' זו תותר תוספת יחידת דיור אחת בבניין עפ"י הוראות תכנית האחידות התכנונית (בב/מק/105/ה) לרבות באזור מגורים ב 1, וזאת למרות הוראת סעיפים 5 ו- 11.2 בתכ' האחידות התכנונית".



7. סעיף 12.7 בתכ" המקורית מבוטל והנוסח החדש יהיה:  
"תותר בניית דירות גג ללא נסיגות מקו מתווה הבניין בצדדים ובעורף, ובתנאי שבכל דירת גג תהיה נסיגה שלא תפחת מ- 2 מ' באחת החזיתות עם עדיפות לחזית הפונה לרחוב".

8. תוספת ו/או חלוקה של דירות הגג מעבר למותר עפ"י תכ" זו תהיה סטייה ניכרת.

9. לא תותר כל בנייה, מעל קומת דירות הגג, למעט בניה הנדרשת ע"פ הוראות כל דין ו/או ע"פ דרישת רשות מוסמכת, ולמעט מתקנים טכניים וכמפורט בתכנית המקורית.

10. באזור מגורים א' תותר בבניינים חדשים בניית דירות גג גם מעל דירות קוטג' או דירות דופלקס עפ"י הוראות תכ" זו ובשינוי סעיף 12.1.32 בתכנית בב/105/ד/2.

11. בבניינים חדשים הכוללים דירה/דירות גג עפ"י הוראות תכ" זו יתווסף שטח עיקרי בשיעור של עד 6% שניתן להוסיף בדרך של הקלה, בהתאם להוראות תכ" תקפות ובכפוף להוראות שעפ"י כל דין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

7,326.43

שטח התכנית בדונם

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,326,430.68	100
סה"כ	7,326,430.68	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. החניות יהיו עפ"י התקן התקף או עפ"י תכנית תקפה בזמן הוצאת היתר הבנייה, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.</p> <p>2. במידה ולא ניתן למקם את כל החניות עפ"י התקן בקומת הקרקע, ייבנה מרתף חניה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי של הבניין בתאום עם מה"ע, לרבות בנושא עיצוב החזיתות וציפוי בחומרים קשיחים.</p>
6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: מיידי.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בני ברק 500261003		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בני ברק 500261003		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בני ברק 500261003		אחר
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי

עיריית בני ברק

מרגלית שטרן  
מנדסאית אדריכלית  
01881 41881