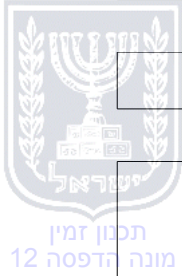


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0873794

חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/09/2022

לאשר את התוכנית

23/01/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות הועדה המחוזית להגדלת שטחי חדרי היציאה לגג בבניינים קיימים וחדשים בעיר בני ברק, ע"י שינוי בהוראות התכנית התקפה תכנית בב/105/ד/2 על תיקוניה, ובהתאמה להוראות תכנית המתאר הכוללנית 501-0308296.

התכנית מגדילה את השטחים המותרים בחדרי היציאה לגג עד 60 מ"ר, הן בבניינים קיימים והן בבניינים חדשים, וקובעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

התכנית גם קובעת הוראות לדירות גג בבניינים חדשים בלבד, ע"י שינוי בהוראות התכניות התקפות, לרבות בב/מק/105/פ, ובב/מק/105/פ.1. הוראות תכנית זו יוטמעו בהוראות התכניות המפורטות בהכנה ו/או שיוכנו בהתאם לתוכנית המתאר הכוללנית למתחמי המגורים השונים בעיר אשר יופקדו לאחר אישורה של תוכנית זו ויחולו עליהן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים

501-0873794

מספר התכנית

7,348.743 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	184618
	קואורדינאטה Y	666139

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני ברק - כל תחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**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**

גבעת שמואל, רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1. הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על כל שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
בב/ 105/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ א על שינוייה 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 על שינוייה ממשיכות לחול.	2649			07/08/1980
בב/ 105/ ד/ 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בב/105/ד/ 2 על שינוייה.	4967	1850		01/03/2001
בב/ 105/ ס/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ס/ 2 על שינוייה ממשיכות לחול.	5427	3833		17/08/2005
בב/ מק/ 105/ ד/ 2/ א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בב/ מק/ 105/ ד/ 2/ א.	5334	151		13/10/2004
בב/ מק/ 105/ ס/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 105/ ס/ 1 על שינוייה ממשיכות לחול.	5256			17/12/2003
בב/ מק/ 105/ פ	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בב/ מק/ 105/ פ על שינוייה.	5455	309		13/11/2005
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296 (תכנית בב/ 2035 תכנית מתאר כוללנית). הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על	7864	9458		03/07/2018

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית זו.				
501-0211441	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 501-0211441 (בב/105/פ/1).	7167	1958		16/12/2015



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 7500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 12 08/01/2023	פרל קרייזמן	08/01/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	58	03-5776579		mozes_r@b bm.org.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן	37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@ne to.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**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 אשר הוצא לו היתר לאחר אישור תוכנית זו.
בניין קיים	בניין שניתן לו היתר בניה טרם אישורה של תכנית זו.
דירת גג	יחידת דיור בקומת הגג אשר הגישה אליה היא מחדר המדרגות הראשי.
חדרי גג או חדרי יציאה לגג	שטחים בנויים למגורים על גג הבניין המוצמדים לדירות שמתחתיהם. הגישה אליהם תהיה רק מהדירות העליונות של בניין המגורים.
ממ"ד	מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות
מצללה	מצללה בקומת הגג הבנויה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.
סוכה	בנייה זיזית באחת הקומות ו/או בקומת הגג, המקורה בקירווי לא קבוע ושאינ מעליה בנייה אחרת.
קומת הגג	קומה חלקית מעל הקומה האחרונה בבניין מגורים בהתאם לתוכניות התקפות
תכנית המתאר	תכנית המתאר הכוללת 501-0308296

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 לבניית חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים בעיר בני ברק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים קיימים או חדשים, שטח חדרי יציאה לגג הינו עד 60 מ"ר.
- קביעת הוראות לבניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים.
- קביעת תנאים להיתר.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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	6,951,449.52	100
סה"כ	6,951,449.52	100



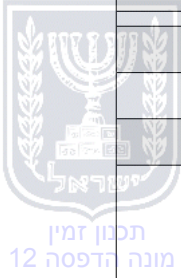
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הוראות לחדרי גג בבניינים קיימים וחדשים :</p> <p>שטח הבניה המותר :</p> <p>1. כל חדר יציאה לגג יתאפשר בכפוף לתנאים הבאים במצטבר, מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית :</p> <p>א. לכל דירה יתאפשר חדר יציאה לגג אחד</p> <p>ב. השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 60 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח ממ"ד וסוכה אם ייבנו יתאפשרו ממ"ד אחד וסוכה אחת לכל יח"ד).</p> <p>ג. שטח חדרי הגג, יהיה בנוסף לשטחים המאושרים בכל הקומות שמתחת לקומת חדרי הגג, אולם הם ייכללו ברח"ק המירבי המותר עפ"י תכנית המתאר.</p> <p>2. הוראות תכנית זו לגבי חדרי יציאה לגג יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים ו/או החדשים בתחום התוכנית.</p> <p>3. לא יתאפשר ניווד זכויות מהגג אל קומות הבניין האחרות. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. הוראות בניוי :</p> <p>א. לכל דירת גג/חדר יציאה לגג, תהייה נסיגה אחת לפחות, ברוחב 2.5 מ' בחזית קדמית או אחורית, בעדיפות לחזית הקדמית.</p> <p>ב. במקרה בו יש יותר מחזית קדמית אחת, נסיגה זו תהייה לחזית הראשית יותר.</p> <p>ג. בדירת גג/חדר יציאה לגג עם חזית צידית בלבד, תהייה נסיגה אחת לפחות ברוחב 2.0 מ'.</p> <p>ד. בנוסף לשטח הבנוי בגג תותר מצללה (פרגולה) בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, שתיבנה בנסיגה מינימלית של 1.2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>ה. גובה קומת חדרי הגג לא יעלה על 3.5 מ' (ברוטו).</p> <p>ו. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.</p> <p>ז. חדרי הגג ייבנו אך ורק בשטח שמעל הדירה העליונה אליה הם שייכים, ובכל מקרה לא ייבנו מעל גג חדר המדרגות המשותף ו/או מעל סוכות קיימות.</p> <p>ח. הגישה אל חדרי הגג תהייה דרך גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ולא דרך חדר המדרגות המשותף לבניין.</p> <p>5. יתאפשרו גגות ירוקים עפ"י התקנים התקפים.</p> <p>6. על הגג שמעל חדרי הגג יותרו מערכות טכניות וסולאריות בלבד, ללא כל בנייה למעט מעקה בטיחות, עם גישה דרך חדר המדרגות של הבניין לכל דיירי הבניין לצורך טיפול ותחזוקה.</p>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הוראות לדירות גג בבניינים חדשים :</p>



4.1

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

1. דירות הגג יותרו בקומת הגג בבנייני מגורים חדשים בלבד בתנאים הבאים:
  - א. לכל דירת גג/חדר יציאה לגג, תהייה נסיגה אחת לפחות, ברוחב 2.5 מ' בחזית קדמית או אחורית, בעדיפות לחזית הקדמית.
  - ב. במקרה בו יש יותר מחזית קדמית אחת, נסיגה זו תהייה לחזית הראשית יותר.
  - ג. בדירת גג/חדר יציאה לגג עם חזית צידית בלבד, תהייה נסיגה אחת לפחות ברוחב 2.0 מ'.
2. דירות הגג ייבנו אך ורק בשטח שמעל דירות בקומה העליונה של הבניין, ובכל מקרה לא ייבנו מעל גג חדר המדרגות המשותף.
3. על גג דירות הגג יותרו מערכות טכניות וסולאריות בלבד, ללא בנייה למעט מעקה בטיחות, עם הגובה המרבי של 1.2 מ' מחזית הבניין. גישה דרך חדר המדרגות של הבניין לכל דיירי הבניין לצורך טיפול ותחזוקה.
4. בנוסף לדירות הגג יותרו מצללות, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לכל דירה ובנסיגה מינימלית של 1.2 מ' מחזית הבניין.
5. שטח דירות הגג ייכלל ברח"ק המירבי המותר עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
6. גובה קומת דירת הגג לא יעלה על 3.5 מ' (ברוטו).
7. יתאפשרו גגות ירוקים עפ"י התקנים התקפים.
8. הגישה לדירות הגג תהייה מתוך חדר המדרגות המשותף לבניין.
9. מספר דירות גג יהייה בהתאם לפירוט הבא:
  - א. ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 2 יח"ד תותר דירת גג אחת מעליהן.
  - ב. ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 3 או 4 יח"ד יותרו עד 2 דירות גג, מעליהן.
  - ג. ככל שבקומה העליונה מאושרות 5 יח"ד יותרו עד 3 דירות גג מעליהן.
  - ד. ככל שבקומה העליונה מאושרות 6 יח"ד יותרו עד 4 דירות גג מעליהן.

## הוראות בינוי

ג

- הוראה לדירת גג בבניין קיים:
- תותר הגדלת שטח דירת גג קיימות בהיתר בבניין קיים עפ"י הוראות סעיף 4.1ב לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****סטיה ניכרת**

1. תוספת דירות גג מעבר למותר עפ"י תכנית זו, ועפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
2. בנייה על גג חדרי היציאה לגג ו/או גג דירות גג, למעט מתקנים טכניים או סולאריים.
3. בניית חדר יציאה לגג או דירת גג מעל גג חדר המדרגות המשותף של הבניין.
4. כיסוי מעל המצללות ו/או סגירת הדפנות של המצללות.
5. נסיגה קטנה מ-2.5 מ' או 2.0 מ' כמפורט בתכנית זו.
6. כניסה לחדר יציאה לגג שלא מתוך הדירה שמתחתיו.
7. ניווד זכויות מהגג אל קומות הבניין האחרות.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאים להיתר לתוספת חדרי יציאה גג בבניינים קיימים וחדשים :
- א. בבקשה להיתר יפורטו המבנים והמתקנים הבנויים על הגג ואופן השילוב האדריכלי של הבנייה המבוקשת בבנייה הקיימת, לרבות בתכניות, בחתכים ובחזיתות ובמקרה של בניין בקיר משותף תוצג גם תכנית העמדה כללית של גג הבניין הסמוך ואת החזית הצמודה.
  - ב. הבקשה להיתר תכלול פירוט כל הבניה העתידית המותרת בגג והוכחה כי הושאר שטח מספיק עבור בניית חדרי הגג הנוותרים והקמת המתקנים שיידרשו לשירות כלל דיירי הבית.
  - ג. הבטחת גישה למתקנים הטכניים והסולאריים המשותפים על הגג לדיירי הבניין דרך השטחים המשותפים לצורך טיפול ואחזקה.
  - ד. הבטחת יציבות הבניין.
  - ה. אישור פיקוד העורף.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תתכלה בכל אזור או מתחם שבו תאושר תכנית מפורטת שתוכן ותאושר עפ"י הוראות תכנית המתאר הכוללנית, והוראות תכנית זו יוטמעו בתכניות הנ"ל.

