

2850-5

105

הועדה המקומית לבנין ותכנון עיר

בני - ברק

מרחב תכנון מקומי בני - ברק

הכ 105/2 - 503

9

ל.ר.ר
החל מ-105
התכנון

הכנית מתאר (תכנון לתכנית מתאר מס' 105 א' לשנת 1977)

- מחוז : חל-אביב
- נפה : חל-אביב
- עיר : בני-ברק
- שטח התכנית : 7,088 דונם
- יזום התכנית : הועדה המקומית לבנין ותכנון עיר בני-ברק
- המתכנן : מהנדס העיר
- מטרת התכנית : לשנות את תקנות הכנית המתאר 105 א' שאושרה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1707 מיום 11.3.71
- מט השבחה : הועדה המקומית חתמה ושאית לגבות מט השבחה.

בצוע התכנית : התכנית תבוצע מיד עם פרסומה. ואלה תקוני תכנית המתאר 105 א', השנויים והתוספות:

1. שם וחלות : התכנית הזאת תיקרא "תכנית מתאר תכנית מס' 105-ב" ותחול על כל שטח תכנון העיר של בני-ברק, כפי שזמן בחשירט המצורף אליה. תכנית 105-א' תיקרא להלן "התכנית המקורית".

2. יחס לחוקי עזר ולתקנות : סעיף 4 בתכנית המקורית פוסל

3. פירושים : סעיף 6 לתכנית המקורית יחוקן כדלקמן: אחרי הגדרת "סוכה" בעמוד 6 יבוא: "החוק" - חוק התכנון והבניה, חשכ"ה - 1965, על תקוניו. "חניה" - חניה במפרץ חניה, בחצר או בבנין, בהתאם להוראות תכנית זו.

"סככה" - מבנה של קונסטרוקציה עץ או מתכת או בטון מכוסה בגג אטרנים או פיברגלס ללא קירות.

"מרתף" - קומת בנין שהמפלס העליון של תקרתה גבוה לא יותר ממטר אחד מפני הקרקע הסמוכים. הזכות למרתף תשמר לבעלי הזכויות בגוף הבנין כלבד, וחרשם על כך הערת אזהרה בספרי רשום המקרקעין

4. סעיף 37 לתכנית המקורית יבוטל ובמקומו יבוא:

37. שטח בניה מקסימלי : לא ייבנה כל בית בכל אחד מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו אחוז בניה מכסימלי המהוות שטח הבנין כולל מרפסות, הרשום בטור החמישי של הלוח עבור כל קומה בבית, כתנאי ביה

שטח הנספחים : עליונות לגג אשר יורשו כאלה-אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

(ב) שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית, תיכלל מחצית שטחן בשטח הבנין; שטח חדר המדרגות פנימי כלול בשטח הבנין.

התכנית
ל-אביב
תכנון

(ג) שטח המרפסות, אם מכוסות בג או פתוחות, כלולות בשטח הבניה של הבנין בהתאם לסדר החמישי בסבלת האזורים; אך סוכה אחת לכל דירה שחישאר פתוחה ולא מכוסה בשטח עד 4.4 מ"ר.

לא תכלול בשטח הבנין הכולל.
סוכה כזאת לכל דירה תאושר רק בתנאי שהמרווח הצדדי בין קו הסוכה החיצוני וקו הגבול לא יקטן מ-1.90 מ', אלא מ-1.90 מ' (אם ירצה) (ד) בשטח שמתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים, רשאית הועדה המקומית, בהחשב בשטח המגרש או באספקט ארכיטקטוני לאשר באשור מיוחד דירה נוספת באזור מגורים א' ושתי דירות נוספות באזורי מגורים אחרים, וזאת בתנאי ששטח המגרש יעלה על 10%, כאשר המדרון משתפל מן הדרך הגובלת כלפי מטה.
גודל התוספת במגרשים האמורים לא יעלה על מחצית שטח קומה כמסגור בשטח החמישי של הלוח.

(ה) באזור מסחרי, תעשייה או מלאכה לא תורשה בניה לעסקים בקומה מתחת לקומת הקרקע, אלא למרחפים לצרכי אחסנה בגודל עד 60% מאחוזי בניה המותרים בקומת הקרקע ולצרכי חניה.

(ו) מרחפים המשמשים לחניה או לאחסנה לצרכי דיירי הבית בלבד לא יהיו כלולים באחוז הבנין המכסימלי המותר באותו האזור, שטח המרחפים המשמשים לאחסנה לא יעלה על 60% משטח הקומה.

שטח דירוג (ז) שטח מינימלי כולל של כל דירה בבניני מגורים יהיה כדלקמן:

מינימלי	א. בדירה בת חדר אחד - 35 מ"ר;
ב.	" " 2 חדרים - 64 מ"ר;
ג.	" " 3 " - 87 מ"ר;
ד.	" " 4 " - 110 מ"ר;

שטח כולל לצורך זה - שטח הדירה כולל קירות - חוץ, מחיצות, שטחי המטבח, השרותים, הפרוזדורים, שטחי המרפסות פרט לסוכה, ואיננו כולל שטח חדר המדרגות.

באזורי מגורים ג' ובקומות המגורים באזור המסחרי, לא תינתן כל הקלה להגדלת שטח הבנין המותר באזורים אלה לפי לוח האזורים, אלא במידה ולנצול אחוזי הבניה המותרים יש לבנות קומה נוספת.

(ח) קוי בנין במדה ולא ניתח לנצל אחוזי הבניה במגרש, תותר באשור מיוחד של הועדה המקומית הקטנת קו בנין קדמי ב-1.5 מ' או 40% וקו אחורי ב-1.0 מ' או 40% לפי הבליטה הקטנה.
הבליטה בקוי בנין תהיה מעל קומת העמודים ובתנאי שהעמודים בקומת העמודים ייבנו כחחום קוי הבנין המקוריים.

5. הגדלת המרווח

הצדדי עם

חוספת קומה

או קומות

לבנין

סעיף 40 יתוקן כדלקמן:

1. האמור בסעיף 40 בתכנית המקורית יקרא "40 א".

אחרי "40 א" תבוא פסקה חדשה ב'40.

40 ב' מקום אשר הועדה המקומית תאשר בדרך של הקלה בניה בקומה אחת או שתי קומות יותר מאשר מותר לכחילה לפי לוח האזורים יותנה אשור חוספת הקומה או הקומות בהגדלת מרוחי הבנין הצדדיים ב-1.0 מ' לכל קומה.

6. גובה קומות

סעיף 45 יבוטל ובמקומו יבוא:

(א) גובה נטו של קומה לא יהא פחות מ-2.50 מ' ולא יותר מ-3.0 מ' כולל עובי תקרה.

(ב) גובה קומת עמודים לא יעלה על 2.2 מ'.

משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב
השכנה המחוזית לתכנון

פרק ה' סעיפים 46-55 לתכנית המקורית יבוטלו ובמקומם יבוא:

7.

- קומת עמודים מפולשת 46(א) בכל אזורי המגורים פרט לאזור מגורים א' תהיה הבניה ע"ג קומת עמודים מפולשת.
בקומה זאת תאסר כל בניה פרט לחדר מדרגות, חדר אשפה, חדר הסקה, מבנה למיכלי גז.
בניה למגורים ולמסרות אחרות תותר רק לפני האסור בסעיפים 47 עד 51 בחקנות אלו, ובלוח החלוקה לאזורים ולא תחרוג מהקף הבניין.
(ב) המקלט יהיה תה קרקעי אלא אם ושות מקלטים הג"א תרשה הקמתו מעל הקרקע.

- (ג) גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה בשום חתך על 2.20 מ' בין מפלס הקרקע ותחתית התקרה.
קורות התקרה לא תבלוטנה כלפי מטה.
(ד) מספר הקומות על קומת עמודים מפולשת יהיה בהתאם למפורט בלוח האזורים.

- קריטריונים 47.8. דירה המיועדת אך ורק לנכה תתוכנן בקומת קרקע של בנין מגורים בתנאי ששטח המגרש משופע במדרון מן הרחוב, וחמאשר הקמת הדירה בחלקה האחורי של הקומה, בתנאי כי:

בקומת מפולשת (קרקע)

- (א) יוזם הבקשה הוא נכה גפיים חתונות המסוגל לנוע רק בעזרת כסא גלגלים;
(ב) הנכה ימציא מסמך על נכותו כולל המלצת משרד הבטחון ו/או משרד הבריאות;
(ג) רישום הדירה בספרי האחוזה ייעשה אך ורק על שם הנכה, עם ציון שהעברת הדירה תאושר רק לנכה אחר בזכויות שוות.
(ד) קומת העמודים חישאר בגבול 2.2 מ' גובה בלבד, ועקב השפוע במגרש מתאפשרת בניית הדירה בגובה 2.50 - 2.80 מ'.
(ה) יתרת השטח הפנוי בקומת העמודים יהיה לפחות 50% משטח הקומה כל מחקני העזר שבקומת הקרקע של הבית כולו, כגון חדר מדרגות, מחסנים, חדר גז, אשפה, שרות, וכו';
(ו) עומק השטח הפתוח בחזית הבנין לא פחות מ-4 מ' פנימה מקו הבנין המקורי.
(ז) גודל הדירה לא יעלה על 110 מ"ר ברוטו;
(ח) מקלט הבית יהיה במקרה זה מתחת לקומה בה תהיה דירת הנכה.

- פתחים כלפי שטח העמודים 48.9 בקומת העמודים לא יותרו כל דלתות וחלונות או ארונות אויר בולטים כלפי שטח העמודים (פרט לאשנבים שגובהם אינו עולה על 80 ס"מ) ופרט לפתח הכניסה לחדר המדרגות ופרט לאמור בסעיפים 47 ו-49.
כמו כן אסורה תהיה התקנת כל מעקות או מרפסות בחוף השטח הפתוח של קומת העמודים.

- קולונדה 49.10 בכל מקום שתותר בנית חנות או חנויות ובכל בניה באזור חזית מסחרית ואזור מסחר ועסקים תיבנה קולונדה בת רוחב של לא פחות מ- 3.0 מ' ותרוצף כמו מדרכה ותהיה במפלס אחד אתה.

- השלמה לבנינים קיימים 50.11 הועדה המקומית דשאית להרשות תוספת בניה לבנין קיים, בעל קומה אחת, באזורי מגורים ב, ג, ג1, הבנוי ללא קומת עמודים מפולשת, תוספת של קומה אחת בלבד, על פי הסותר בקומה לפי תכנית זאת.

משרד הפנים
סיוהל סחוו תל-אביב
פרשכה המחווית לתכנון

51. היתר לבנין בית חדש במקום שיש בית המיועד להריסה יכול לאח ההריסה ולא יוחל בבניית הבנין החדש בטרם יהרס הבנין הקיים בשלמותו.

12.

52. יש להשאיר בגג שטוח בבית משותף שטח של 25% בבעלות משותפת של כל הדיירים שה גישה אליו תהיה ישירות מחדר המדרגות הכללי.

13.

53. מותרת יציאה ובניה על הגג בבנינים בעלי גג שטוח בחנאים כדלקמן:

14. הוראות בקשר לעליה לגג

(א) הבקשה מתייחסת לשטח הגג שמעל דירת המבקש בלבד, והוא בעל הזכות הבלעדית לגבי שטח זה, או להסכמת כל הדיירים.

(ב) העליה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטחי הגג, ולא מחדר המדרגות הכללי של הבית.

(ג) השטח הסגור בקירות מעל פתח העליה לגג לא יעלה על 9 מ"ר.

(ד) השטח הבנוי על הגג יהיה צמוד כחטיבה אחת לשטח חדר המדרגות הכללי ובמרחק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ממעקה הגג.

(ה) תוכנית פתוח הגג תכלול מיקום כל עליוח הגג, דודי שמש, מיכלי מים, מעקות, תאורה, רצוף וכבוי.

(ו) המעקה המקיף את הגג יהיה כאמור בסעיף ו' לתקנות התוכנית והבניה, היתר, הנאיו ואגרות חש"ל 1970, שליש מגובהו מברזל דקורטיבי.

54. כל בניה תאושר ע"י הועדה המקומית רק אם ימולאו תנאי החניה כדלקמן, והתוכנית תאושר ע"י מהנדס התנועה של העיריה, בהתאם לקריטריונים של משרד התחבורה.

חניה

15.

(א) באזורי מגורים א', (1-3 משפחות לחלקה) - חניה אחת לכל דירה.

(ב) באזורי מגורים ב', ב'1, ג', ג'1, ומסחרי, חניה אחת לכל דירה שתכיל 3/2 חדרים או יותר ושטחה ברוטו יהיה מעל ל- 87 מ"ר.

(ג) באזורי הנ"ל חניה אחת לכל 1/2 דירות, כאשר הדירות לא תכלנה יותר מ- 3 חדרים או שטחן יהיה קטן מ- 87 מ"ר.

(ד) באזור מסחרי - חניה אחת לכל 50 מ"ר חנות או משרד.

(ה) באזורי מלאכה ותעשייה - חניה אחת לכל 150 - 50 מ"ר שטח בנוי, לפי אופי התעשייה.

(ו) בבתי תעשייה כאשר אין מקום לחניה בחצר המגרש, ייבנה מרתף חניה שירשם ע"ש עיריית בני-ברק בספרי האחוזה או חירשם הערת אזהרה ששטח החניה במרתף ישאר תמיד רכוש משהג, לכל בעלי העסקים בבנין, ואשר ישמש אך ורק לחניה הרכב של בתי התעשייה.

(ז) לכל בית תעשייה, בית חרושת ובית מלאכה יוקצה שטח מתאים לפריקה ולטעינה לפי אשור מהנדס התנועה העירוני או משרד התחבורה.

(ח) לגבי יתר האזורים ו/או שימושים יקבע התקן של משרד התחבורה, כל עוד לא פורסם תקן רשמי ע"י שר הפנים ו/או שר התחבורה.

(ט) הועדה המקומית רשאית לדרוש פתרון לחניה בשני מגרשים או

משרד הפנים
סיוהל סחוו חל-אביב
הרשכה המחווית לתכנון

55. ברשימת החקליות תתוספנה החקליות הבאות (סעיף 59 בחכניה המקורית):

דסימת
התכליות

(א) אזורי מגורים ב', ב/1, ג', ג/1

בתי אבות במקום מושב זקנים, ובתנאי שגודל המגרש ואחוזי
הבניה יקבעו בתכנית מפורטת, כחוק.

(ב) אזורי מלאכה, תעשייה קלה ותעשייה

אולימי שמחות.

(ג) אזורי אחסנה

ממגורות.

56. סעיף 67 בחכמיית המקוריית יבוטל. (ראח סעיף 37)

במסעיף 78 במקום המלים "תעודת החזקה" חבוא "תעודת גמר".

לוח החלוקה לאזורים בתכנית המקורית יבוסל, ובמקומו יבוא
לוח האזורים החדש כדלקמן:

מרסות 17.

18. תעודת-גמר

לוח החלוקה 19.

לאזורים

הועדה המקומית לבנין וכנין ערים, בני-ברק
תכנית מס' 105 - הועברה לוועדת המזרחות
לשם אשרור. תשי"ב מס' 16/76 שז
הועדה המקומית לבנין וכנין ערים, בני-ברק

~~כשרת האש נמצא~~

א. שולמ
מזכיר הועדה

[illegible]

הועדה המקומית לבנין ובנין ערים, בני-ברק
תכנית מס' 2105 העברה לועדה המחוזית
לשם אישור 210 בפעם מס' 5/79 ע"פ
הועדה המקומית לבנין ובנין ערים, בני-ברק
תאריך: 23.10.79

~~המלך המשיח~~

מזל"ה חזקתה

לוח החלוקה לאזוריים

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
האזור	הצבע בחסרית	שטח מינימלי של מגרש חדש (מ"ר)	רוחב מינימלי של חזית מגרש חדש (מטר)	% בניה כולל קומה	שטח בניה מקסימלי לכל קומה במגרש מינימלי (מ"ר)	מספר דירות למגרש מינימלי או לדונם	יחידת קרקע מינימלית לכל דירה (מ"ר)	גובה בנין מכסימום	פרוחים מינימליים (מ")	אחורי
מגורים א	כתום	750	20	30	225	2 למגרש מינימלי	375	2 קומות	בטי	7.0
מגורים ב-1	כחול סוחרים ומקווי כחול כה	600	18	40	240	8 לדונם	125	2 קומות	שנקבע בהכניה מפורטת	6.0
מגורים ב	כחול	600	18	35	210	12 לדונם	85	3 קומות	על גבי ק.פ.מ.	6.0
מגורים ג	צהוב	500	18	46	230	18 לדונם	55	3 קומות	ע"ג ק.פ.מ.	5.0
מגורים ג-1 (רק בבנינים קיימים)	צהוב סוחרים כתום			46 (+ 23 קומות קרקע חלקית	230 115 (+) בקומת קרקע חלקית	20 לדונם	50	3 קומות	על גבי ק.קרקע הבנויה חלקית	5.0
מגרש מיוחד	צהוב עם קוון סוחרים אדום	500	16	30				4 קומות	שנקבע	5.0
מגרש לבנין צבורי	חום במסגרת חומה	500	16	30				4 קומות	בהכניה מפורטת	5.0
חזית מסחרית	לפי האזור או סגול לאורך חזית המגרש							גובה החזית לפי חקנות ההכניה והבניה (בקשה להיתר)		5.0
אזור מסחרי ועסקים	אפור סוחרים במסגרת סגולה	500	18	46 + 15 בקומת קרקע חלקית	230 + 75	18 לדונם	55	4 קומות	כפי שנקבע	5.0
מלאכה ותעשיות קלות	סגול סוחרים במסגרת סגולה	500	18	4-4 קומות 40% בטה"כ 160% או 50% ב-2 קומות טה"כ 100%	200 250			14 מ"ס 4 קומ 9 מ"ס 2 קומ	בהכניה מפורטת	5.0
תעשייה ואחסנה סגולה	סגול מקוון סתי וערב סוחרים במסגרת סגולה	1,000	20	40% ב-4 קומות טה"כ 160% או 50%-2 קומות טה"כ 100%	400 500			14 מ"ס 4 קומ 9 מ"ס 2 קומ	בהכניה מפורטת	5.0
חזית ארכיטקטונית	קו אדום לאורך המגרש							לפי אישור מיוחד		
מסורה הרכבה	לכן עם קוון אפור סוחרים סגול									
חקלאי	לבן ופסים ירוקים אלכסוניים	5,000	25	150 מ"ר למגורים 10% למסרות				2 קומות		10.0
חקלאי למחצה	כתום ופסים ירוקים אלכסוניים	2,000	25	10% או 150 מ"ר				2 קומות		10.0

משרד הפנים
מנהל תחומי תכנון
השכונה הממוזגת בתל-אביב