



הנחיות מרחביות

לבנייה חדשה למגורים
בכל תחום העיר בני ברק

בהתאם לתיקון 101
לחוק התכנון והבנייה

אגף ההנדסה
עיריית בני ברק

אוגוסט 2024 – תמוז תשפ"ד

יו"ר הועדה

מהנדס העיר

תוכן העניינים

א. הוראות כלליות

ב. שטחים מינימליים לשימושי השירות בבנייני מגורים חדשים

ג. הוראות כלליות

- א. מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה.
- ב. ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (להלן "החוק").
- ג. בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו הוראות שעפ"י החוק.
- ד. על המתכנן לדווח לוועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.
- ה. הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, נגישות וכדו'.
- ו. כל ההנחיות המרחביות לבנייני מגורים חדשים יחולו גם על בנייני מגורים עם חזית מסחרית או בנייני מגורים ומסחר בייעוד מסחרי, לגבי שטחי וקומות המגורים בלבד.
- ז. השטחים המפורטים בהנחיות המרחביות לא כוללות שטחים נדרשים לשטחים הציבוריים ו/או המסחריים בבניין, שייקבעו בנפרד.
- ח. במסמך זה, "הנחיות מרחביות" מתייחס להנחיות שבקובץ זה בלבד אלא אם נכתב אחרת בהנחיה.

שטחים מינימליים לשימושי השירות בבנייני מגורים חדשים

a. חדרי מדרגות ולובי קומתי :

- i. חדר מדרגות ולובי קומתי (לא כולל פיר המעלית) לא יפחת בכל מקרה מ – 16 מ"ר לקומה.
- ii. בנוסף (דהיינו שני התנאים צריכים להתקיים) חדר המדרגות והלובי הקומתי לא יפחת מ – 8 מ"ר עבור כל דירה בקומה.
- iii. ככל שמתוכננות קומות עם מספר דירות שונה מקומה לקומה, השטח יהיה עפ"י השטח הנדרש לקומה עם מספר הדירות הגדול יותר, ולמעט בקומת דירות הגג.
- iv. ככל שחדר המדרגות יורד גם לקומות המדרון, ההנחיות המרחביות חלות גם על קומות המדרון.

b. מרפסות סוכה :

- i. שטח מינימאלי לסוכה לכל דירה לא יפחת מ – 5 מ"ר כולל קירות.

c. ממ"דים :

- i. שטח מינימלי של ממ"ד לכל דירה ייקבע עפ"י הנחיות פיקוד העורף העדכניות בזמן הוצאת היתר.
- ii. נכול להיום, שטח מינימלי של ממ"ד (שטח נטו ללא קירות) הוא 9 מ"ר.
- iii. ככל שיהיו שינויים עפ"י פיקוד העורף, הם יגברו על ההנחיות המרחביות.

d. שימושים משותפים בקומת הכניסה :

- i. השימושים המשותפים בקומת הכניסה כוללים את השימושים הבאים : לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות (להלן : "שימושים משותפים").
- ii. שימושים משותפים בקומת הכניסה :
 1. שטח חדר המדרגות בקומת הכניסה יהיה זהה לשטח חדר המדרגות בקומה הטיפוסית בבניין.
 2. שטח לובי הכניסה יהיה מינימום 1 מ"ר לכל יח"ד בבניין ולא פחות מסה"כ 18 מ"ר.
 3. שטח חדר האשפה יהיה מינימום 8 מ"ר (ל 8 יח"ד הראשונות) ותוספת 0.6 מ"ר לכל יח"ד נוספת.
 4. שטח חדר העגלות יהיה מינימום 8 מ"ר (ל 8 יח"ד הראשונות) ותוספת 0.5 מ"ר לכל יח"ד נוספת.
 5. השטח הנותר (השטח הפנוי) לא ייחשב בסה"כ שטחי הבנייה.
- iii. לגבי פתרונות לפינוי אשפה, תינתן עדיפות לפתרון ע"י "טמונים" ורק במקרה שזה לא ניתן יתוכננו חדרי אשפה בתאום ובאישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה.