



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965
מרחב תכנון מקומי בני-ברק
הודעה בדבר אישור מסמך מדיניות

מסמך מדיניות

תוספת זכויות בנייה מכוח סעיף 62א(א) פסקה (13ב)(א)(2) ופסקה (16)(א)(2) לחוק
קביעת עקרונות לאישור תכניות לתוספת שטחי בנייה בבניינים קיימים

נמסרת בזה הודעה, בדבר אישור מסמך מדיניות לעניין תוספת זכויות בנייה וקביעת עקרונות לאישור תכניות לתוספת שטחי בנייה בבניינים קיימים. אושר בוועדת משנה מקומית לתכנון ובנייה בישיבה מס' 2026228 מיום 13.1.2026.

המסמך כולל הוראות בנושאים הבאים :

- תוספת זכויות לצורך הקמת חדרי גג מעל דירות גג קיימות או מאושרות.
- הוראות להגשת תכנית.
- מגבלת גובה ומספר קומות.
- נסיגות בדירות הגג ובחדרי הגג.
- אכיפה והסדרת חריגות.
- הוראות סטייה ניכרת.
- הוראות לעניין הסכמת בעלים.
- היטל השבחה.

המסמך מובא לידיעת הציבור שרשאי לעיין במסמך המדיניות במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רח' ירושלים 58 בני ברק, אגף ההנדסה, בימים ובשעות שהמשרדים פתוחים לקהל, וכן באתר האינטרנט של הועדה המקומית בכתובת [/https://www.bnei-brak.muni.il](https://www.bnei-brak.muni.il)





מסמך מדיניות

תוספת זכויות בנייה מכוח סעיף 62א(א) פסקה (13ב)(א)(2) ופסקה (16)(א)(2) לחוק קביעת עקרונות לאישור תכניות לתוספת שטחי בנייה בבניינים קיימים

אושר בועדת משנה בישיבה 2026228 מיום 13.1.2026

1. הגדרות

במסמך זה תינתן למונחים הבאים המשמעות הרשומה בצדם:

- "החוק" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;
- "קומה טיפוסית" – קומה בבניין מגורים שמעל קומת הכניסה ומתחת לקומת הגג;
- "דירת גג" – יחידת דיור הממוקמת בקומת הגג של מבנה מגורים, אשר הגישה אליה מתבצעת מחדר המדרגות המשותף;
- "חדרי גג" – שטחים בנויים למגורים על גג הבניין המוצמדים לדירות שמתחתיהם. הגישה אליהם תהיה רק מהדירות העליונות של בניין המגורים;
- "תכנית הגגות" – תכנית מס' 501-0873794 חדרי יציאה לגג ודירות גג בבניינים מגורים בבני ברק ולרבות תכניות שהוחלפו על ידה.

2. רקע

סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה פסקה (13ב)(א)(2), מסמך את הוועדה המקומית לאשר תכנית הכוללת הגדלה של השטח המותר לבנייה בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, בכפיפות לתנאים הקבועים בחוק.

על פי הוראת פסקה (16)(א)(2) לחוק הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכנית להגדלת שטחי בניה במגרש למגורים לגבי לא חל סעיף 62א(א)(13ב)(א)(2) בשיעור של עד 25% משטח המגרש ועד 750 מ"ר, לפי הקטן מבניהם.

ככלל, מדיניות הוועדה לאורך השנים הייתה שלא לאשר תוספת קומות על גבי בניינים קיימים, למעט אישור לבניית חדרי גג מעל קומה טיפוסית (שאינה דירת פנטהאוז/גג).

מסמך זה בא להסדיר את הקריטריונים להפעלת סמכות הוועדה מכוח הסעיף האמור, תוך שמירה על המרקם העירוני, עקרונות התכנון המקובלים ויצירת וודאות תכנונית.

3. עקרונות

תוספת זכויות בנייה לפי הוראות החוק הנ"ל תאושר במסגרת תכנית בכפיפות לעקרונות הבאים:

- א. מהות התוספת – הזכויות יוקצו אך ורק לצורך הקמת חדרי גג מעל דירת גג קיימת או מאושרת או כזו שתאושר בעתיד בכפוף לתנאים שבמסמך זה.
- ב. שימוש וקישוריות – חדרי הגג ישמשו כחלק בלתי נפרד מדירת הגג שמתחתם; הגישה אליהם תתבצע אך ורק מתוך דירת הגג לה הם מתווספים, ולא תותר גישה נפרדת מהשטחים המשותפים בבניין.



4. תנאים למימוש

אישור תכניות מכוח מסמך מדיניות זה יותנה בעמידה בתנאים המצטברים הבאים:

- א. הגשת תכנית - הגשת תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק, העומדת בכל דרישות הדין.
- ב. מגבלת גובה - סך הקומות הטיפוסיות בבניין (לא כולל התוספת המבוקשת וקומת דירות הגג) לא יעלה על:
 - באזורי מגורים ב' ו-ג' עד 5 קומות טיפוסיות מעל קומת הכניסה.
 - באזורי מגורים א' ו-ב' עד 4 קומות טיפוסיות מעל קומת הכניסה.
- ג. נסיגות - חדרי הגג שיתווספו ייבנו בנסיגה של 2.5 מ' לכל הפחות מחזית שפת הגג של קומת דירות הגג. נסיגה זו תהיה בנוסף לנסיגה הדרושה לדירת הגג על פי תכנית הגגות.
- ד. המערכות הטכניות והסולריות של דיירי הבניין ימוקמו על גג חדרי הגג, עם גישה לתיקונים ותחזוקה לדיירי הבניין.
- ה. אכיפה והסדרת חריגות - לוועדה שיקול דעת שלא לאשר הפקדת תכנית אלא אם הוסרו, עובר למועד הדיון בהפקדה, כל מרכיבי בנייה המהווים חלק מדירת הגג שאינם מוסדרים בהיתר בנייה כדין (או כאלו שלא ניתן להסדירם במסגרת התוכנית המוצעת).
- ו. סטייה ניכרת - חדרי הגג יתווספו כחלק בלתי נפרד מדירת הגג והגישה אליהם תהיה מגרם מדרגות פנימי מתוך דירת הגג. חדרי הגג לא יהוו יחידה עצמאית. תנאי זה ייקבע כהוראה שסטייה ממנה תהווה **סטייה ניכרת מהתוכנית**.
- ז. הסכמת בעלים (תנאי סף): היה גג דירת הגג רכוש משותף, **תידרש הסכמה בכתב של 100% מבעלי הזכויות במגרש** נשוא התוכנית כתנאי להגשת התוכנית ולדיון בהפקדתה. במקרה שגג דירת הגג צמוד לדירת הגג **תידרש הסכמה בכתב של 75% מבעלי הזכויות במגרש**.
- ח. היטל השבחה - בגין תוספת הזכויות בתוכנית שתאושר על פי מסמך מדיניות זה, ייגבה היטל השבחה כחוק. תשלום ההיטל (או הבטחת תשלומו לפי הדין) יהווה תנאי למתן היתר בנייה

5. תחולה

מדיניות זו תחול לגבי כל תכנית המוגשת לוועדה המקומית מיום פרסומה ואילך.

