

13.12.07

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מקומית מס' 2

החוד אונת התמוכנות

תוכנית מס' בב/מק/3047

יצירת שטח ציבורי ע"י החלפת שטחים ללא שינוי בסה"כ השטח בכל ייעוד.

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף לתכנית מס' בב/מק/3047 בישיבה מס' 12/07 ביום 2.10.07</p> <p>ממונה מחוז: תל אביב י"ר: הועדה מנהל: הועדה</p> <p>19.11.07</p>	

דברי הסברה לתוכנית:

יצירת שטח ציבורי ע"י החלפת שטחים בין ייעודים: שטח למבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת ושטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בסה"כ השטח בכל ייעוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>יצירת שטח ציבורי ברח' הרצוג ע"י החלפת שטחים.</p>	<p>שם התוכנית:</p>	<p>1.1 שם התוכנית: (מספר התוכנית):</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>3047/מק/בב</p>	<p>מספר התוכנית:</p>	<p>1.2 שטח התוכנית:</p>	
<p>660</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות:</p>	
<p>• הגשה</p>	<p>1 מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית:</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>19 נובמבר 2007 תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סוג התוכנית:</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>• כן</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• לא</p>	<p>ועדה מקומית 62 א(א) (1) (4) (5) (7)</p>	<p>היתרים או הרשאות.</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>			

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18

1.5 מקום התוכנית:

- 1.5.1 נתונים כלליים: מרחב תכנון מקומי בני ברק
 קואורדינטה X: 183600
 קואורדינטה Y: 666200
- 1.5.2 תיאור מקום: רח' הרצוג, המשך רח' צפת
- 1.5.3 רשות מקומית: בני ברק
 התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית: יישוב שכונה רחוב מספר בית
 רח' הרצוג, המשך רח' צפת בני ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	מוסדר	חלק מהגוש		
6196				354, 360
6123				839, 843

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים:

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות:

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית:

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות:

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

			• כפיפות	
			•	
11.3.71	1707		• כפיפות	בב/105/א
7.8.80	2649		• כפיפות	בב/105/ב
2.6.74	2013		• כפיפות	בב/235
31.1.02	5050		• שינוי	בב/697
11.6.92	4015		• כפיפות	בב/105/צ

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אגף ההנדסה	10/06/2007		9		מחייב	הוראות התוכנית
		ב"ב		1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המצויינים לבין המסמכים המחייבים של סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				5776579	ירושלים 58 ב"ב		רשות מקומית	ועדה מקומית					
								ב"ב					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			5776579	ירושלים 58 ב"ב			רשות מקומית					
							ועדה מקומית ב"ב					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			5776579	ירושלים 58 ב"ב		רשות מקומית				• בעלים
						ועדה מקומית ב"ב				•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			5776579	ירושלים 58 ב"ב		רשות מקומית					• עורך ראשי
						ועדה מקומית ב"ב					•

1.9 הגדרות בתוכנית:

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים: המפורטים: להלן הפרוש המופיע: בצד ההגדרה; אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכניות ראשיות	בב/105/א, בב/105/ב, בב/105/צ, בב/מק/697

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת שטח למבנים ומוסדות ציבור ברח' הרצוג עבור שכונת מגורים בתכנון, וזאת ע"י:

- 2.1.1 החלפת שטחים בין הייעודים: שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת, ללא שינוי בסה"כ השטח בכל ייעוד, עפ"י סעיף 62א(א)(1).
- 2.1.2 קביעת קווי בניין בשטח למבנים ומוסדות ציבור עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק, וכמסומן בתשריט.
- 2.1.3 קביעת תכסית עד 50% בשטח למבנים ומוסדות ציבור, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- 2.1.4 שינוי בהוראת תכנית המתאר בב/105/ב בדבר השטח המינימאלי של המגרש המוצע למבנים ומוסדות ציבור, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(7) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 תא השטח 101 (חלק מחלקות 843 ו-839 בגוש 6123) ישנה את ייעודו מדרך מאושרת לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 תא השטח 102 (חלק מחלקות 360, 354 בגוש 6196) ישנה את ייעודו משטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
- 2.2.3 תא השטח 103 (חלק מחלקות 360, 354 בגוש 6196) ישנה את ייעודו משטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.4 סה"כ השטח של כל ייעוד לא ישתנה.
- 2.2.5 הבניין בתא השטח 101 המסומן להריסה ייהרס.
- 2.2.6 התכליות המותרות בכל ייעוד יהיו עפ"י התכניות הראשיות על תיקונין.
- 2.2.7 זכויות הבניה בשטח למבנים ומוסדות ציבור יהיו עפ"י המותר בתכנית בב/105/צ (בתוספת הקלות ושטחי שירות שיאושרו עפ"י כל דין).
- 2.2.8 קווי הבניין בתא השטח 101 יהיו עפ"י המסומן בתשריט וכדלהלן:
 - א. קו הבניין הצפוני (לכיוון חלקה 145) יהיה 3.0 מ'.
 - ב. קווי הבניין המזרחי והמערבי יהיו 3.0 מ'.
 - ג. קו הבניין הדרומי (לכיוון הרחוב) יהיה 2.0 מ' בקומת הקרקע ו- "0" מ' בקומות העליונות.
- 2.2.9 התכסית בשטח למבנים ומוסדות ציבור תותר עד 50%.
- 2.2.10 השטח הציבורי הפתוח יפותח כגינה.
- 2.2.11 השטח המיועד לדרך יפותח כדרך וכחניה ציבורית.
- 2.2.12 תותר יצירת מגרש ששטחו פחות מהשטח המינימאלי הקבוע בתכנית המתאר בב/105/ב לגבי

מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, וכקבוע בתכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים: עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: דונם	0.660
------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מסי יחיד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מסי יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
			ללא שינוי	280 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	102	דרך מוצעת
	103	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י התכניות הראשיות.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	

		ב.
		ג.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.2
שימושים:		4.2.1
עפ"י התכנית הראשית:		א.
		ב.
		ג.
הוראות:		4.2.2
		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מתחת לקובעת	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מ"ר תא שטח	יחיד גודל מזערי/ מזערי/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת			שירות	עיקרי							שירות	עיקרי	עיקרי				
3	3	3	2.0	בקומות הקרקע ו-10" בקומות העליונות	קדמי	מתחת לקובעת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	101	מבנים ומוסדות ציבור		
5	4	4	3	בקומות הקרקע ו-10" בקומות העליונות	קדמי	מתחת לקובעת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	חלק מחלקות 354,360 בגוש 6196	מבני מאושר		

תכנית מס' בב/מק/3047

מבא"ת 2006

19/11/2007

עמוד 12 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר**

6.1.1 הריסת המבנה הקיים בשטח למבנים ומוסדות ציבור.

6.1.2 הגשת תכנית לפיתוח המגרש ולעיצוב האדריכלי של הבניין בשטח למבנים ומוסדות ציבור, בתאום עם מהנדס העיר.

6.1.3 הגשת תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח שיפותח לגינה, בתאום עם מהנדס העיר.

6.2. איכות סביבה

6.2.1 תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לגבי השטח למבנים ומוסדות ציבור.

6.2.2 תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לגבי פינוי פסולת הבניין להריסה.

6.3. רישום שטחים ציבוריים

6.3.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית בני ברק ללא תמורה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

מועד משוער לביצוע: 5 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם: תאגיד / רשות: מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				ועדה מקומית ב"ב	מגיש: התוכנית
				ועדה מקומית ב"ב	יזם בפועל: (אם רלבנטי)
				עיריית ב"ב	בעלי עניין בקרע
				אגף ההנדסה עיריית ב"ב	עורך התכנית