

מוקדמת מס' 11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' בב/105/מצ/1

מרתפים בבנייני ציבור

קביעת הוראות לשימושים המותרים במרתפים בבנייני ציבור.

תל אביב.

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות הועדה המחוזית לקביעת הוראות בדבר השימושים המותרים בקומות המרתף בבנייני ציבור.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מ א ש ר ת

מחוז תל אביב

תכנית מס' בב/105/מצ/1**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	שימושים במרתפים: של בנייני ציבור
1.2	שטח התכנית	כל מרחב תכנון בני ברק
1.3	מהדורות	שלב • הגשה מספר מהדורה • 2 תאריך עדכון • 2.5.07
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית • תכנית מתאר מקומית סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה. האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית • ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי בני ברק
1.5.2	תאור מקום	התכנית חלה על כל מרחב התכנון בני ברק
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית בני ברק
1.5.4	כתובת שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות ישוב בני ברק

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/א	שינוי		1707	1971
בב/105/ב	שינוי		2649	1980
בב/105/צ	שינוי		4015	11.6.92
בב/מק/105/מ/2	כפיפות		5402	31.5.05

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב		9					

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.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	ס' לר"י	פק"ס	דוא"ל
ועדה מקומית בני ברק						רח' ירושלים בני 58 ברק	035776579			

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

מאשרת

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שונים								

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יתקן תנועה וכד'

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אגף ההנדסה עיריית בני ברק								

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
"קומות מרתף"	מרתפים על פי הוראות סעיפים 37(ה) ו-37(ו) לתכניות בב/105/א ו- בב/105/ב על תיקוניהם.
"בנייני ציבור"	בניינים המשמשים בלמעלה מ- 85% משטחם לצרכים ציבוריים של חינוך, רווחה, דת ובריאות.
"חצר"	השטח התחום בין גבול המגרש ובין קו הבניין.
"מפלס פני החצר"	גובה פני הקרקע הסופיים בתחום החצר, ואשר לא יעלו על גובה המפלס המאושר והמאוזן של הדרך הגובלת עם המגרש בסמוך לו.
"התכנית הראשית"	תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה או תכנית תקפה החלה על המגרש.

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.

מאשרת

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

2.1.1 קביעת הוראות בדבר השימושים העיקריים המותרים בקומות המרתף של בנייני ציבור.

2.1.2 קביעת הוראות בדבר גובה קומת המרתף מעל מפלס פני החצר בתחום קווי הבניין לצורך אוורור ותאורה טבעיים.

2.1.3 קביעת זכויות עבור השימושים העיקריים המותרים עפ"י תכנית זו.

2.1.4 קביעת תנאים למתן היתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 בקומות המרתף העליונות: של בנייני ציבור יותרו שימושים: ציבוריים: עיקריים: אשר לא מצריכים: שהות: ארוכת: טווח, וכדלהלן:

- א. ספריות לא ציבוריות: לצרכי המוסד שבבניין בלבד.
- ב. חדרי חוגים והקבצות.
- ג. מקוואות.
- ד. חדר אוכל למוסד שבבניין, ללא מטבח בישול.
- ה. חדר התעמלות וספורט.

2.2.2 השימושים העיקריים המותרים על פי תכנית זו יותרו בקומת מרתף עליונה בלבד.

2.2.3 לא יותר שימוש לאולם אירועים במרתף.

2.2.4 התכנית של קומות המרתף תהא בהתאם לקבוע בהוראות התכנית שבתוקף החלות על המקרקעין, לרבות הוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 לעניין שטחי ניקוח וחלחול מים.

2.2.5 השטח העיקרי המתווסף בקומת המרתף עפ"י תכנית זו יהיה בהתאם לחלוקת השימושים במרתף בין עיקרי ושירות ולכל היותר בהיקף תכנית המרתף ובהתאם לתנאים המפורטים בתכנית בב/מק/105/מ/2.

2.2.6 הפרש הגובה המרבי בין מפלס תקרת קומת המרתף העליונה שבתחום קווי הבניין ובין מפלס פני החצר לא יעלה על 1.2 מ' או בהתאם לתקנות התכנון והבניה, הנמוך מביניהם.

2.2.7 פתחי האוורור והתאורה למרתפים יהיו טבעיים בשיעורים שייקבעו בתאום עם היחידה הסביבתית ר"ג – ב"ב ומשולבים במבנה העיקרי בתחום קווי הבניין ולא תתאפשר הקמת בליטות נפרדות בשטח המגרש למטרה זו, ובשום מקרה לא יותרו פתחים בגבול המגרש.

2.2.8 במקרה של עירוב שימושים בקומת המרתף – שימושים עיקריים עפ"י תכנית זו והשימוש לחניה, תבנה הפרדה מלאה וללא פתחים בין השימושים כך שהכניסה הראשית לשטח הציבורי בקומת המרתף לא תהיה מתוך החניה. למרות האמור לעיל יותרו פתחי חירום בלבד בין השימושים.

2.2.9 הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3 ו/או תמ"א 23 ו/או תמ"א 23/א ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכנית אלו, לסטייה מהקבוע בהן.

2.3 נתונים כמותיים: עיקריים בתכנית**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****4. יעודי קרקע ושימושים****5. טבלת זכויות והוראות בניה****6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית למניעת מטרדי ריחות ורעש, אוורור ותאורה, התקנת מערכות אקטיביות שתאפשרנה החלפות אוויר מלאות בתדירות כפי שתידרש ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית בעת מתן ההיתר. ההוראה זו מיועדת למנוע שהייה של אנשים בחללים בהם עלולים להצטבר גזים רעילים.

6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה כי השימושים העיקריים המותרים בתכנית זו יתוכננו כך שלא יכללו בשטחם תשתיות לסילוק שפכים לרבות משאבות ביוב.

6.1.3 תנאי להיתר לכל שימוש עיקרי עפ"י תכנית זו יהיה התאמה של המרתף לתקנות התכנון והבניה לאותו שימוש.

6.1.4 תנאי להיתר בניה לשימושים המבוקשים יהיה עמידה בתקן החניה התקף הנדרש לבניין, ובמבנים קיימים – בתנאי שלא ייגרע מספר החניות הקיים.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 חניה

6.3.1 מספר מקומות החניה יהיו עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר, ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.3.2 בבנינים קיימים יותרו השימושים העיקריים: עפ"י תכנית זו בתנאי שלא ייגרע מספר מקומות החניה הקיימים ובתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.4 מעמד התכנית

6.4.1 על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית ו/או כל תכנית אחרת תקפה על המקרקעין במידה ולא שונו במפורש בתכנית זו.

6.4.2 הוראות תכנית זו יחולו על כל התכניות התקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו, אלא אם נכתב אחרת בהואות התכניות האמורות.

6.4.3 הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3 ו/או תמ"א 23 ו/או תמ"א 23/א ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.

6.5 סטייה ניכרת

כל ניח שטחי בניה עיקריים שניתנים עפ"י תכנית זו מהמרתף לקומות שמעליו בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע: מיידי.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת: מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
<p>ועדה מקומית</p> <p>התוכנית תוקנה בהתאם לחוק המכונה המחוזית מיום 11.11.07</p> <p>28.11.07</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה כני בדיק החליטה להמליץ לתת תוקף לתכנית מס' בב/105/131 ביום 29.10.07</p> <p>מנכ"ל הועדה</p>	
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>משרד הפנים מהוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' בב/105/131 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 5.2.08 לאשר את התכנית.</p> <p>גילה ארזן</p> <p>מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	