

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0319335

בב/מק-3211 - שינוי מיקום יעודי קרקע במתחם בית ספר בית יעקב

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בני ברק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועד המקומי לתכנון ולבנייה בני ברק
החליט להמליץ לאשר להפקדה/לתת תוקף
לחברת מס' 501-0319335
ביום 22.2.16
8.6.16
מנהל תכנון
מנהל תכנון
מנהל תכנון

דברי הסבר לתכנית

שינוי מיקום יעודי קרקע במתחם בית ספר בית יעקב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
בב/מק-3211 שינוי מיקום יעודי קרקע במתחם בית ספר
בית יעקב

מספר התכנית 501-0319335

1.2 שטח התכנית 4.963 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף
קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 185350

קואורדינטה Y 665825

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 998

מדרום: רחוב פוברסקי

ממזרח: רחוב נועם אלימלך

ממערב: רחוב סורוצקין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הרב פוברסקי	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	997	998

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / א ממשיכות לחול.	1707		11/03/1971
בב/105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/105 / צ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105 / צ. הוראות תכנית בב/105 / צ תחולנה על תכנית זו.	4015	3489	11/06/1992
בב/265	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/265 ממשיכות לחול.	2067		24/11/1974

תכנית מס': 501-0319335 - שם התכנית: בב/מק/3211 שינוי מיקום יעודי קרקע במתחם בית ספר בית יעקב

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי		נכלל בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע
טבלאות הקצאה	מנחה		1	30/03/2016	לאון אושקי	30/03/2016	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	05/05/2015	לאון אושקי	12/05/2015	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים (1)	58	03-5776555	03-5776555	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2, בני ברק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים (1)	58	03-5776555	03-5776555	

(1) כתובת: ת.ד. 2, בני ברק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים (1)	58	03-5776555	03-5776555	

(1) כתובת: ת.ד. 2, בני ברק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568	03-5781275	ushki@office.co.il

תכנית מס': 501-0319335 - שם התכנית: בב/מק-3211 שינוי מיקום יעודי קרקע במתחם בית 90 בית יעקב

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	03-6183473	03-6911145	tanial@albex.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי במתחם בית ספר בית יעקב עפ"י סעיף 62א(א):

1. אחיוד וחלקה בהסכמ עפ"י סעיף (1).
2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף (4).
3. שינוי במרווח במזערי בין שני הבנינים עפ"י סעיף (4).
4. שינוי במספר המבנים שמותר להקים על המגרש עפ"י סעיף (7).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחיוד וחלוקה בהסכמה של חלקה 997 וחלק מחלקה 998, וחלוקה מחדש לצורך שינוי מיקום יעודי הקרקע (שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור) עפ"י המסומן בתשריט.
2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכדלהלן:
 - א. לשצ"פ: קווי בניין 0.
 - ב. למזרח: קו בניין 3.0 מ' ללא שינוי.
3. בתא שטח 1 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהא מותר להקים מספר בנינים, בשינוי מהוראות תכנית המתאר בב/105.
4. המרווח המזערי בין הבנינים לא יפחת מ-6.0 מ'.
5. ניתן לשנות את קווי הבניין שבין הבנינים בתוך המגרש למבנים ומוסדות ציבור בתנאי שמירה על מרווח מזערי של 6.0 מ' בין הבנינים.
6. כל ההוראות של התוכניות התקפות (לרבות לגבי זכויות בניה, מס' קומות וכו') לרבות תוכניות בב/105, בב/105/צת1, בב/105/מצ יחולו על המגרשים, למעט השינויים שעפ"י תכנית זו.
7. הבינוי הסופי של בנייני הציבור יתואם עם מה"ע בהיתר בניה לרבות לעניין גמר חזיתות, עיצוב אדריכלי וכדו'.
8. המבנים המסומנים להריסה התשריט יהרסו כתנאי להיתר בנייה, בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת הבניין.
9. השטחים הפתוחים יפותחו כגינה ציבורית לטובת דיירי הסביבה, עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
9. גדרות השטח למבנים ומוסדות ציבור יהיו בגבול עם השצ"פ שישאר פתוח לציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.963
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	5,668.8	5,668.8

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,543	71.39
שטח ציבורי פתוח	1,420	28.61
סה"כ	4,963	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,543.11	71.39
שטח ציבורי פתוח	1,419.82	28.61
סה"כ	4,962.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
4.1.2	עפ"י תכניות תקפות
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.1	עפ"י תכניות תקפות
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מגדל מגרש כללי	מגדל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מגדל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי
1		3543	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות בתוקף.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	1. כל העבודה בתחום התוכנית המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה וידרש על יד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יתריכו שינוי התכנית הבנייה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חסירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.2	ניהול מי נגר	א. במגרש יותירו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושטחים מתוכננים בחצר. ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש במוצרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה. ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי תהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה. ה. אין האמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם. ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.
6.3	סטיה ניכרת	1. בניה מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו, למעט בליטות מותרות עפ"י תכנית בב/105/ב. 2. בניית גדרות בשטח הציבורי הפתוח.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	1. הגשת תוכנית אדריכלית לעיצוב הבניין בתאום עם מהנדס העיר. 2. הגשת תוכנית פיתוח לרבות תאורה, חניה ריצוף וגינון לאישור מהנדס העיר. 3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לעניים פינוי פסולת בניין.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה	
4. הגשת תוכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח שתואשר ע"י הועדה המקומית.	
5. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות כדין.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

10 שנים מיום אישורה.	
----------------------	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בני ברק 500261003	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בני ברק 500261003	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בני ברק 500261003	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: