

מזכיר
העירייה
ודובר



בס"ד

עיריית בני ברק

לשכת מזכיר העירייה ודובר



פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מס' 2

מיום שלישי, י"ז בכסלו תשע"ח (05.12.2017)

- הופק ע"י: בונוס פרוטוקולים בע"מ, טלפון: 03-5373237 -

www.bonuspro.net



השתתפו:

- הרב חנוך זייברט - ראש העיר
- הרב אברהם רובינשטיין - מ"מ ראש העיר
- הרב מנחם שפירא - סגן ראש העיר
- הרב אליהו דדון - סגן ראש העיר
- הרב מנחם מנדל אייזנברג - סגן ראש העיר
- הרב ישראל משה פרידמן
- הרב שלמה זכריה קוסטליץ
- הרב מיכאל קקון
- הרב שמחה שטיצברג
- הרב נתן צבי כהן
- הרב חיים מאיר לאנגסם
- הרב יעקב וירז'בינסקי
- הרב ישראל הפטקה
- הרב שלמה שטרן
- הרב יאיר שוקרון
- הרב גדליהו בן שמעון
- הרב עו"ד בצלאל נתן
- הרב יהודה טוויל
- הרב אברהם פרטוש
- הרב משה שלום מלאכי

נכחו:

- אהרון אדלר, רו"ח- גזבר העירייה;
- יהודה ליבוביץ, עו"ד- היועץ"מ של העירייה;
- הרב ישראל דרנגר, רמ"ט רה"ע;
- הרב יוסף צימט, עוזר רה"ע;
- הרב חנוך זיידמן, מנהל אגף תשתיות ופיתוח;



הרב נחמיה שקדי, עוזר מ"מ רה"ע;
 הרב אליהו ארנד, עוזר הרב מנחם שפירא, סגן רה"ע;
 הרב יעקב זכריהו, עוזר הרב אליהו דדון, סגן רה"ע;
 מאיר שטיינרייך, מנהל אגף חוזים ומכרזים;
 הרב שמעון קשש, סגן מנהל אגף החינוך ומנהל מח' תכנית 360 לילדים ולנוער;
 יוסף יעקובוביץ, עוזר הרב חיים מאיר לנגסאם, חבר הנהלת העירייה;
 הרב אריה רוזן, אגף מיכון ומיחשוב;
 גבי שושנה לרנר, רוי"ח- מנהלת אגף יזמות וכלכלה.

רישום הפרטי כל: אברהם טננבוים-מזכיר העירייה ודובר

על סדר היום:

**קביעת שיעור שטחי השירות בבניינים ציבוריים, עפ"י תקנה 13 לתקנות
 חישובי שטחים ואחוזי בניה. (תיקון להחלטה מיום 11.6.2007).**

הרב חנוך זייברט, ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה: מובאת
 בזה לפני מועצת העירייה, שהינם חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הצעת
 החלטה לגבי קביעת שטחי השירות בבניינים ציבוריים, כולל פירוט ההחלטות
 שנתקבלו בעבר בנושא זה והגדרת "בנייני ציבור".
 ההצעה המוגשת כעת מנומקת בצורך בשטחי ציבור בשיעור ניכר לצורך תפעול
 נאות וברמה ראויה של בנייני ציבור, כנגזר מטיבם ומהיקפם של השימושים
 בהם שעל פי ייעודם ומטרותיהם. הדרישות האלו הן גם בהתאם להנחיות של
 רשויות מוסמכות וגם מהצורך לבצע התאמה לנגישות.
 מההחלטות שהיו עד כה הוברר שיש צורך בהגדלת השיעור שנקבע, בהתאם
 לשינויים בדרישות הרשויות ובצרכים נוספים.

החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק

על פי תקנה 13 לתקנות חישובי-שטחים ואחוזי בניה

(תיקון להחלטה מיום 11.6.2007)

1. **מהותה של ההחלטה:**
 קביעת שיעור שטחי השירות בבניינים ציבוריים וקביעת שיעורים ותנאים כפי
 שיפורטו להלן (סעיף 4) וזאת בהתאם לתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישובי
 שטחים ואחוזי בניה) תשנ"ב – 1992 (להלן "תקנה 13").
2. **הגדרות:**



החלטות שונות שהתקבלו לגבי קביעת שיעור שטחי השירות בבניינים ציבוריים, ולרבות ההחלטות הבאות שניתנו בעבר:

"החלטות":

- א. החלטה מס' 37/97 מיום 9.2.1997 לגבי בנייני ציבור באזור תעשייה.
- ב. החלטה מס' 69/2000 מיום 31.1.2000 לגבי בנייני ציבור בתכנית בב/105/צ.
- ג. החלטה מס' 77/2000 מיום 10.4.2000 לגבי בנייני ציבור לא כלולים בתכנית בב/105/צ.
- ד. החלטה מס' 78/2000 מיום 1.5.2000 לגבי בנייני ציבור בתכנית בב/180.
- ה. החלטה מס' 85/2000 מיום 2.7.2000 לגבי בנייני ציבור בייעוד מגורים.
- ו. החלטה מס' 170/2002 מיום 16.12.2001 לגבי בנייני ציבור בפרדס ברמן.
- ז. החלטה מס' 180/2003 מיום 10.3.2003 לגבי בנייני ציבור לא כלולים בתכנית בב/105/צ.

"בנייני ציבור": בניינים במגרשים הכלולים בתכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה ("תכנית המתאר"), שנתקיימו בהם אחד מהתנאים הבאים:

- א. בניינים במגרשים שונים ברחבי העיר המשמשים בלמעלה מ- 85% משטחם לצרכים ציבוריים של חינוך, רווחה, דת ובריאות, עפ"י הוראות סעיף 75 (ה) לתכנית-המתאר, לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים.
- ב. בניינים הבנויים או שייבנו במגרשים המיועדים למבני ציבור עפ"י תכנית תקפה שהופקדה ו/או אושרה לפני 23.2.1992.
- ג. בניינים הבנויים או שייבנו במגרשים המיועדים למבני ציבור שעליהם חלה תוכנית בב/105/צ.
- ד. תוספת בניה לבניינים כאמור בסעיפים א-ג לעיל.

הסברים ונימוקים להחלטה:

- ח. בהחלטות נקבע שיעור שטחי השירות המותרים בבנייני הציבור.
- ט. לצורך תפעולם של בנייני ציבור באופן נאות וברמה הראויה וכנגזר מטיבם ומהיקפם של השימושים בהם שעל פי ייעודם ומטרותיהם, נדרשים שטחי



שירות בשיעור ניכר לשימושים כגון אלה : מרחבים מוגנים, מבואות, מעברים, מערכות טכניות ומחסנים
י. דרישות אלו נובעות גם על פי הנחיות של רשויות מוסמכות וגם מהצורך לבצע התאמה לנגישות.
לשם כך, ובהתאם לסמכויות המוענקות לה על פי תקנה 13, נקבעו על ידי הועדה המקומית שטחי השירות לבניינים הציבוריים.

יא. עם יישומן של ההחלטות, ולאור שינויים בדרישות הרשויות ובצרכים נוספים, התברר שיש צורך בהגדלת השיעור שנקבע וזאת לצורך התאמתו לדרישות התפעוליות של בנייני הציבור, וכמפורט בהחלטה זו.

3. הצעת החלטה:

לאור הנימוקים וההסברים דלעיל, מחליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק לקבל את ההחלטה כדלקמן:

"הועדה-המקומית לתכנון ובניה בני ברק, בהתאם לסמכותה שעל פי תקנה 13, מחליטה וכדלהלן:

- א. שטחי השירות שעל פי ההחלטות כהגדרתן לעיל, קיימים.
- ב. בנוסף לשטחי השירות שבסעיף א, בנייני הציבור (עפ"י הגדרתם בהחלטה זו) ועדת המשנה לתכנון ובניה בני ברק (לעיל ולהלן "ועדת המשנה") תאשר תוספת שטחי שירות בנוסף לאחוזי הבניה המותרים על פי תכנית תקפה בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטחים המאושרים לבניה במגרש למטרות העיקריות.
- ג. שטחי השירות יהיו ניתנים לחלוקה בין הקומות לפי צרכי התכנוניים והפונקציונאליים של הבניין, ובלבד שסך שטחי השירות שיתווספו על פי תקנה זו, בכל קומה, לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים שבאותה קומה.
- ד. בנוסף לשטחי השירות שבסעיף ב, תוכל הועדה המקומית לאשר תוספת שטחי שירות נוסף בהיקף שלא יעלה על 80% משטח תכנית הקומה שמעליה לצורך יצירת קומה מפולשת
- ה. התכליות של שטחי-השירות יהיו עפ"י המפורט בתקנות חישוב-שטחים ואו הוראות דין רלבנטיות אחרות.
- ו. היה והסך הכולל של השטחים למטרות העיקריות (המותרים על פי התכנית התקפה) + שטחי השירות (המותרים על פי החלטה זו) לא יהיו ניתנים לניצול עקב הוראת סעיף 11(2) לתקנות התכנית בדבר קווי הבנין, ניתן יהיה לאשר קומה נוספת (ללא הוספת שטחים) בכפוף להליכי הקלה שעל פי דין.
- ז. החלטה זו תחול אך ורק על בנייני ציבור כהגדרתן במבוא להחלטה זו.



- ח. שטחי השירות המותרים עפ"י החלטה זו בבנייני הציבור, יהיו מתוך השטחים המשמשים לצרכי ציבור ולא מכלל שטחי הבנייה המותרים בבניין.
- ט. כאשר מבוקשת תוספת בנייה לבניין קיים שהוקם לפני 23.2.1992, ניתן יהא לאשר תוספת שטחי שירות בשיעור הקבוע בהחלטה זו, אך זאת בכפוף ובהתאמה לחישובים מחדש של כל השטחים הבנויים לפי כללי החישוב הקבועים בתקנות התקפות.
- י. היטל השבחה ייגבה כדין

הרב משה שלום מלאכי: אצביע בעד ההחלטה כפי שהוצעה. יחד עם זאת, טוען נגד הגשת החומר ודברי ההסבר רק בתחילת הישיבה.

ההחלטה-כפי שהוגשה לישיבה, בנוסח דלעיל, אושרה, פה אחד, ע"י חברי הועדה לתכנון ולבניה של העירייה.