

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 33948

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 12. 2
נתקבל
 תיק מס'

הרחבת מוסד קיים, בית ברכה רח' עובדיה 24, כרם אברהם, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי

ירושלים

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 33948
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 606 ביום 6.6.06
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 33948
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 408 ביום 27.4.06
 יו"ר הועדה

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' 3948ב', שם תכנית : הרחבת מוסד קיים, בית ברכה****רח' עובדיה 24, כרם אברהם, ירושלים****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר במוסד קיים (בית ספר לבנות "בית ברכה") בחלקה 30 גוש 30082 וחלקה 207 גוש 30078 רח' עובדיה 24, בשכונת כרם אברהם בירושלים, התב"ע התקפה הינה 3948 וייעוד השטח הוא שטח למוסד ובחלקו שטח פתוח פרטי, בו אושרו 123 אחוזי בניה מגודל מגרש של 3460 מ"ר, המהוים 4255 מ"ר (בפועל קיימים היום 3667 מ"ר, ונותרו 588 מ"ר שלא נוצלו) ותוספת אגף לבית הספר.
- בתב"ע המאושרת נקבעו הוראות לשימור בבנין A, ולבנין B (כפי המסומן בתב"ע זו) אושרה תוספת אגף ומסומנת בתכנית המוצעת בנין C.
- בתכנית הנוכחית מבקשים להרחיב את שטח המוסד ע"י שינוי בבינוי המאושר לבנין המסומן C (עפ"י התכנית המוצעת) והגדלת מס' הקומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות מעל קומת מרתף, כמו כן מוצעת בתכנית זו הגדלת מס' הקומות בבנין המסומן B (עפ"י התכנית המוצעת) מ-4 קומות וגג רעפים ל-5 קומות וגג רעפים.

רקע תכנוני לתכנית

- תכנית 3948 שאושרה בשנת 1990, שינתה את יעוד השטח ממגורים ושפ"פ למוסד, קבעה בינוי לבנין חדש, וקבעה את הבנין המסומן A כבנין לשימור.
- יצוייו, כי סוכם עם הגב' קורה קון בעיריית ירושלים לא לכלול בתכנית זו איחוד וחלוקה, מכיון שאינה בת ביצוע היות והתכנית היא על שני גושים נפרדים שאחד מהם גוש מוסדר והשני גוש שומא.

שם עורך התכנית - יצחק בלט, אדרי"

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התכנית	
הרחבת מוסד קיים, בית ברכה, רח' עובדיה 24, כרם אברהם, ירושלים מ"ר 4135	שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מספר התכנית	1.1
מילוי תנאים להפקדה	שטח התכנית
3	1.2
11/8/09	מהדורות
תכנית מתאר מקומית	שלב
ללא איחוד וחלוקה	מספר מהדורה בשלב
כן	תאריך עדכון המהדורה
לא	סוג התכנית
ועדה מחוזית	סיווג התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	היתרים או הרשאות
	1.4
	מקום התכנית
	1.5
ירושלים	נתונים כלליים
220470	מרחב תכנון מקומי
633205	קואורדינטה מערב מזרח - Y
	קואורדינטה דרום צפון - X
	תאור מקום
	בין רח' עובדיה למתחם שנלר
ירושלים	רשויות מקומיות
חלק מתחום הרשות	רשות מקומית
	התייחסות לתחום הרשות
ירושלים	כתובות שבהן חלה התכנית
כרם אברהם	ישוב
עובדיה	שכונה
24	רחוב
	מספר בית
	1.5.1
	1.5.2
	1.5.3
	1.5.4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30082	מוסדר	חלק מהגוש	30	-
30078	לא מוסדר	חלק מהגוש	207	-

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 התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1	
-------	--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
3948	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3948 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3767	15/5/1990 כ' אייר תשי"ן
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/1996 ב' ניסן תשנ"ו
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15/1/2004 כ"א טבת תשס"ד

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' יצחק בלט	11/8/09	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' יצחק בלט	11/8/09	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' יצחק בלט	10/5/09	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה*	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* נספח הבינוי הינו מנחה למעט לנושא גובה הבנין ומס' קומות וקוי הבנין, אשר לגביהם הוא מחייב.

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5007800	רח' עובדיה ים, 24	ל"ר	ל"ר	034390005	בית ברכה ע"י יוחנן רובינשטיין	ל"ר

1.8.1.1 יזם במעל

ל"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
			02-5318888	רח' יפו 216, י-ם	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלי הקרקע

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			02-5326638	רח' סעדיה גאון 10, י-ם	לי"ר	לי"ר	5792	004961520	יצחק בלט	אדריכל	עורך ראשי
			03-5400430	רח' הרטום 14 י-ם	לי"ר	לי"ר	323	16154	יוסף קראוס	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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
ל"ר	ל"ר

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- שינוי יעוד שטח פתוח פרטי לשטח למוסד.
- הרחבת מוסד קיים ע"י תוספת קומה (מובלעת בחלל גג הרעפים) בבנין B.
- הרחבת בנין מאושר למוסד ותוספת 3 קומות ורחבת קומה תת קרקעית בבנין C.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח פתוח פרטי לשטח למוסד.
- קביעת בינוי לתוספת קומה (בחלל גג הרעפים) בבנין B לשם תוספת חדרי פנימיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- הרחבת בנין מאושר, הסבת מקלט תת קרקעי לאולם הרצאות והרחבתו, ותוספת 3 קומות. הכל בבנין C, לשם תוספת חדרי פנימיה, אולם ספורט וחדר אוכל, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לתוספות הבניה, כאמור.
- קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 5184 מ"ר (מבוסס על 588 מ"ר מאושרים שלא נוצלו ו-4596 מ"ר המוצעים בתכנית זו, סה"כ 5184 מ"ר).
- הגדלת מס' הקומות בבנין B מ-4 קומות ל-5 קומות, והגדלת מס' הקומות בבנין C מ-2 קומות מעל מקלט ל-4 ו-5 קומות מעל קומה תת קרקעית, לפי המסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנים, סככה, גדרות ומדרגות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4135 מ"ר

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטחים הם עפ"י תב"ע 3948 ב' אושרו 123%	8851		+4596	*4255	מ"ר	מוסד

* הבנוי בפועל הוא רק 3667 מ"ר, ונותרו 588 מ"ר שלא נוצלו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
בנין לשימור	הריסה		
2	1-2	1-2	שטח למוסד

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח למוסד

4.1.1 שימושים

א. בית ספר לבנות הכולל: כיתות לימוד, חדרי פנימיה, חדרי לינה לצוות, אולם הרצאות, אולם ספורט וחדר אוכל וכדו'.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

1. תותר תוספת קומה בבנין B, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותר הרחבת בנין מאושר ותוספת 3 ו-4 קומות בבנין C, החלק המערבי הפונה למתחם שנלר יהיה בן 4 קומות והחלק לכיוון מזרח הפונה לכיוון חצר בית הספר יהיה בן 5 קומות לפי המסומן בנספח הבינוי.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים לתוספות יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. חומרי הבניה בקומת הגג תתואם עם מח' מהנדס העיר.
3. קבלת אישור יועץ בטיחות.
4. תיאום עם מפקדת הג"א.
5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
6. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוז קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
7. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
8. הכנת תכנית מפורטת לחניה ואישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לעניינים הבאים:
 - א. פיתרון העלאת והורדת תלמידים כנדרש.
 - ב. פיתרון גישת רכב חרום ורכב אספקה למתחם.
 9. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
 10. לא יבוצע שילוט על קירות חימוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט. התש"מ – 1980.

ה. סטייה ניכרת:

1. קווי הבנין, מעקה הגג המוצע, מס' הקומות בכל אחד מהבנינים והגובה המירבי לכל אחד מהבנינים, כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

ו. חניה:

1. החניה תהיה בהתאם למסומן בתשריט.
2. ראה סעיף 4.1.2 ד' סעיף קטן 8.

ז. מבנים, סככה, גדרות ומדרגות להריסה:

1. המבנים, הסככה, הגדרות והמדרגות המתוחמים בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

ח. עץ לעקירה:

1. העץ המסומן בצהוב בתשריט מיועד לעקירה.

ט. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

י. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יא. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי


7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

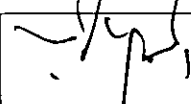
1. תוספת הקומה בבנין B יבוצע בהינף אחד.
2. תוספת הבניה בבנין C יבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה


8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.10.09		לי"ר מוסדות תרבות וחינוך וחסד "בית ברכה" ש"ע חסידי סטולין סטולין ע.ד.	034390005	בית ברכה ע"י יוחנן רובינשטיין	מגיש התכנית
		מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	בעלי ענין בקרקע

20.10.09		לי"ר	004961520	יצחק בלט	עורך התכנית
----------	---	------	-----------	----------	-------------

יצחק בלט, אדריכל
ת.ד. 45250
ירושלים 91450

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים במינו, ואין תזימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח החדר ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

26-10-2009 

למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
ענת ישראל, ס/מתכונת המחוז, ממ"י - מחוז ירושלים

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית