

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2177 ג'

תוספת קומות לבנין ציבור- מכללת איברהמיה, רח' שמואל בן עדיה, אצוואנה

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית שם: מר יעקב כחלון תפקיד: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה</p>	<p>ועדה מקומית שם: מר יעקב כחלון תפקיד: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה</p>
<p>ועדה מחוזית שם: הגב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>	<p>ועדה מחוזית שם: הגב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>
<p>שר הפנים 1. שם: הגב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>	

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 2177 ג'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 105 ביום 13/06/2011
מינהל תכנון מנ יו"ר ועדה

דברי הסבר לתוכנית

למוסד חינוכי-פרטי קיים, ברחוב שמואל בן עדיה בשכונת אצוואנה בירושלים, מבוקשת בניה לשם הקמת אודיטוריום והגדלת מספר כיתות הלימוד. שטח הבנין הקיים הוא-8192.75 מ"ר. הבנין הקיים בן ארבע קומות, שתיים מן הקומות בנויות מתחת למפלס הרחוב שמואל בן עדיה והרחוב הניצב לו. שתי הקומות הנותרות בנויות מעל מפלס הרחוב. מבוקשת השלמת קומה רביעית במפלס $8.15+ = 735.69$ לשם הקמת האודיטוריום, חללי העזר וכיתות הלימוד. שטח התוספת המבוקש (עיקרי וקיים) 1702.40 מ"ר. גובה גג אבסולוטי למבנה יהיה 742.32.

נעשה תצ"ר של איחוד וחלוקה הנמצא בהליכי רישום, מס' אליפסה 305/05 תכנית זו מתבססת על המגרש המאוחד שיירשם ע"פ תצ"ר זה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת קומות לבנין ציבור-מכללת איברהמיה, רח' שמואל בן עדיה, אצוואנה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>2177 ג'</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>8775 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>24/05/11</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>כן</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
<p>לא</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי א-צוואנה

קואורדינטה X 222/975
קואורדינטה Y 632/650

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים
שכונה א-צוואנה
רחוב רח' שמואל בן עדיה
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30522	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	4	11 (2 דרך)

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
ל"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2177	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2177 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	י.פ. 2343	שנה לועזית 7.7.1977
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעלית. הוראות תכנית המעלית תחולנה על תכנית זו.	4393	22.3.96
ב/5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.01

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	חיים שחר אדריכלים בע"מ	25/03/10	לא רלוונטי	12	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מתוזזת	חיים שחר אדריכלים בע"מ	25/03/10	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	ועדה מתוזזת	חיים שחר אדריכלים בע"מ	11/03/10	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: • גובה בנייה מרבי • מס' קומות מרבי • שטחי בנייה מרביים • קווי בנין מרביים	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לפני המנחים וגברו המסמלים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמלים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית										
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
	נדירה אבן גרביה	נדירה אבן גרביה	080484520		רתי שמואל בן עדיה, ירושלים	02-6282098		6282098		דוא"ל

1.8.2 יזם במועל

1.8.2	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
	מכללת אנדרהומה-ביים פרטי	מכללת אנדרהומה-ביים פרטי	580011500	נדירה אבן גרביה	רתי שמואל בן עדיה, ירושלים	02-6282098		6282098		דוא"ל

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
	חיים שחר	חיים שחר	51433993	33125	רתי החלץ 18, בית הכרם ירושלים, 96261	02-6528316		6528316	052-2724690	chsharch@netvision.il
	יוסי קראוס	יוסי קראוס	00016154	323	רתי הרטום 14, תר חובבים ירושלים, 97775	02-5400430		5400430		

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
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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

השלמת קומה שנייה ותוספת בקומה שלישית לבניין ציבורי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת בניה להשלמת הקומה השנייה ולתוספת קומה שלישית (חלקית), החלל המרכזי ישמש כאודיטוריום ושאר השטחים מהווים תוספת משרדי המוסד וכיתות. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למבנה ציבורי לחינוך, וקביעת שטחי בניה מירביים בשטח של 9895.15 מ"ר מתוכם 9754.20 מ"ר עיקרי ו-140.95 מ"ר שרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.775
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תיק בניין 76/155.2		9895.15	+1702.40	8192.75	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	הריסה	תאי שטח כפופים	עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	1		1
דרך מוצעת	2			
שטח ציבורי פתוח	3			

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 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
שימושים	4.1.1
מוסד ציבורי לחינוך	א.
הוראות	4.1.2
גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטיה של עד +1.00 מ' לעת מתן היתר בניה.	א.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג קוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	ב.
באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.	ג. פסולת בנין
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.	ד.
תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אשרורו. ביצוע של האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.	ה.
תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו'או דרך ו'או עמוד תאורה ו'או קווי תאורה ו'או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי הקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.	ו.
א. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תאושר על-ידי מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. ב. אולם ההרצאות מיועד לשימוש בית הספר בלבד, כל שימוש באולם מלבד לשימוש בית הספר ידרוש פתרון חניה נוסף.	ז. חניה
עצים לשימור/ העתקה: העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.	ח. עצים
א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 - זאת למעט הגמישות המצויינת בהוראה 4.1.2 א' לעיל. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.	ט. סטיה נכרת

4.2 דרך מוצעת	
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל	א.
הוראות	4.2.2
חלק להרחבת דרך מאושרת	א.

4.3 שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.3.1
גינון, נטיעות, מעבר תשתיות הנדסיות	א.
הוראות	4.3.2
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ללא כל זכויות בניה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן בתכנית מתאר מס' 9/עמ' לגבי שטחים ציבוריים פתוחים, ובהוראות המפורטות בנספח מס' 1 של תב"ע 2903. כמו-כן בתא המסומן בתשריט באות ו' יחולו ההוראות של תכנית 7712 המאושרת.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מדב (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			אחוזי בניה כוללים (%)	תכשית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעוד
			שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מתחת לפניסה הקובעת	עיקרי						מעל לפניסה הקובעת	מתחת לפניסה הקובעת		
מבנים ומסודות עבור לחינוך	1	8775	7101.97	140.95	2652.23	112%	29%	—	20.75	3	2	קווי בנין (מטר)	אחורי	
												ציד- ציד- ימני	שטחלי	
												לפי המפורט בתשריט		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו (מחושיבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

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

6.2 תנאים להיתר בניה
 6.2 א. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום חזיתות הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפע לענין העצים לשימור.
 ג. תנאי קבלת קווי בנין להיתר בניה יהא הכנת תכנית לצרכי רישום באחריות מגיש התכנית ועל חשבונו.

6.2 חיזוק מבנים – תמ"א 38
 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.3 חלחול מי נגר
 מי הנגר בתחום התכנית יופנו אל השצ"פ הסמוך.

7. ביצוע התוכנית

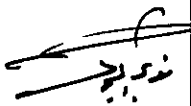


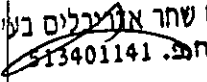
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.6.11			080484520	נדירה אבו גרביה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלוונטי)
20.6.11		מכללת איברהימיה בי"ס פרטי		מכללת איברהימיה- בי"ס פרטי	בעלי עניין בקרע
20.6.			080484520	נדירה אבו גרביה	
20.6.11		חיים שחר אדריכלים בע"מ ח.פ. 513401141	51433993	חיים שחר	עורך התכנית