

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6196 ב'

מכללת נשמת, רח' ברל לוקר 26 א', שכונת פתו/ בית צפפה

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 6196 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 101 ביום 17/10/09</p> <p>מינהל תכנון יו"ר הוועדה</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לתת מענה לצרכיו של מוסד ייחודי, מכללת "נשמת" בירושלים, ולהציע מבנה הולם עבורו בחלקה גדולה של 2.5 דונם על גבול שכונת פת ובית צפאפה.

התכנית מציעה להקים במקום מוסד חינוכי ללימודי תורה לבנות, המאחד באותו מבנה פנימיה ומכללה וכולל מגורים לבנות, וכן כיתות לימוד, בית מדרש, ספרייה, משרדים, חדר אוכל ושטחי שירות.

במקום בניין של דירות מגורים בבנייה איכותית, אשר עמד ריק עד לרכישתו ע"י עמותת נשמת בקיץ 2006. תכנית זו מציעה להשתמש בבניין הקיים למגורי הבנות, ולהוסיף לו עוד שלוש קומות ובהן תוספת מגורים וכל הפונקציות של המכללה שפורטו לעיל: כיתות לימוד, בית מדרש, ספרייה וכו'.

בשנת 2004 נפתח תיק תב"ע מס' 6196 א' ובו, בתאום עם מחלקת התכנון בעירייה, הצעה לשינוי ייעוד ותוספת 2 קומות.

באפריל 2006 נרכשה החלקה ע"י עמותת נשמת. בדיקה מחודשת של צרכי המוסד, וכן הראיה כי תכנית המתאר החדשה לירושלים צופה בניה לגובה באזור זה, הביאה את היוזמים לבקש תוספת של קומה נוספת.

יש לציין כי גם עם התוספת המבוקשת הבניין יהיה נמוך משיכוני המגורים הסמוכים בשכונת פת. כמו כן תנוחת הבניין היא בזווית ביחס לשיכונים אלה, כך שלא ייווצר כאן מצב של פנים אל פנים בין הבניין המוצע לשיכונים אלה.

מן הצד השני, בכיוון בית צפאפה, יש מרחק בין הבניין לבניינים השכנים: הן בשל מבנה החלקה וגודלה, כאשר התכנית משמרת גינה גדולה בצד זה, הן מפני שהחלקה גובלת בכביש, והן מפני שחלק גדול מהחלקה הסמוכה (חלקה מס' 36) משמש כחניה וכגינה ציבורית פתוחה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מכללת נשמת, רח' ברל לוקר 26 א', שכונת פת/בית צפפה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
6196 ב'	מספר התוכנית		
2.403 ד'		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
6/8/2009	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 628.450

קואורדינטה Y 219.275

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות

ירושלים רשות מקומית

בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה

התוכנית

ישוב

ירושלים

שכונה

פת/ בית צפפה

רחוב

ברל לוקר

מספר בית

26 א'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30275	• רישום בשטח לא מוסדר	• חלק מהגוש	51	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים		1959
2317	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2317		27/12/1990

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי אמנון כספי	אוג' 2009		12		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי אמנון כספי	אוג' 2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי אמנון כספי	אוג' 2009	1		1:100	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	נספח בינוי התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מדרשת "נשמת" טובולסקי – מנכ"ל
		6404353	-052 5666196	6404333	ברל לוקר '26				028507291			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	5318878		5318888	216 יפו ירושלים					מנהל מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר	
Caspi.annoni@gmail.com	6253627	054 5394609	6253627	רח' אגריפס 8, ירושלים		מקומית	110301	059642637	אמנון כספי	אדריכל	• עורך ראשי
agtrafic@netvision.net.il	6248794		6248794	שמואל הנגיד 17, ירושלים					אברהם גליאציינסקי	מהנדס	• יועץ תנועה
murch@bezeqint.net			8551173 -08	העמאת 35, אשדוד			959		אלכס מורטוב	מודד	• מודד

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי ייעוד ממגורים למוסד ציבורי, תוספת 3 קומות, כולל כיתות לימוד, בית מדרש, ספריה, חדר אוכל ומשרדים + חדרי מגורים עבור מכללת "נשמת".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים לשם הרחבת מוסד לבנות.
3. קביעת בינוי עבור הסבת שטחי שרות לשטח עיקרי בקומת מרתף.
4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 4607 מ"ר, מהם 3470 מ"ר שטחים עיקריים ו 1137 מ"ר שטחי שירות.
5. הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-6 מעל לקומת מרתף.
6. קביעת שימושים עבור מכללה לבנות: מגורים, כיתות לימוד, בית מדרש, ספריה משרדים וחדר אוכל.
7. קביעת בינוי עבור מעלית.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.403

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0		-1347.2	1347.2	מ"ר	מגורים
	0		-34	34	מס' יח"ד	
	2123		+3470.17	0	מ"ר	מוסד ציבורי (שטח עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנה לצרכי חינוך	1	
דרך	2	

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	שם ייעוד: מבנה לצרכי ציבור
4.1.1	שימושים
א.	פנימיה למגורי בנות
ב.	מכללה לחינוך כולל כיתות לימוד, משרדים, ספרייה וחדר אוכל
ג.	בית מדרש. לא יותר קיומם של אירועים החיצוניים לפעילותה של מדרשת נשמת, וכן לא יותרו קיומם של שיעורים המונים במקרקעין.
4.1.2	גמישות
	השטח העיקרי כולו ייחשב שטח המכללה, ויותרו חילופי שטחים בין השימושים השונים.
4.1.3	הוראות בינוי
א.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
4.1.4	סטיה ניכרת
	קווי הבניין המסומנים בקו אדום רצוף בנספח מס' 1 הינם מחייבים. מודגש בזאת כי לא יותר כל שינוי בקווי בניין. תוספת קומות או תוספת גובה או שינוי קווי בניין בתחום התכנית יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. שימוש במקרקעין הנוגד את השימושים המצויינים בתקנון התכנית יהווה סטיה ניכרת, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה והתקנות על-פיו.
4.1.5	תנאים למתן היתר בניה
1.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית שתכלול בין היתר את האמצעים למניעת מטרדים מכל הפעילויות שתתקיימנה בתכנית, ממערכות אלקטרומכניות השונות ועוד. חוות הדעת תוגש לאישור ולבדיקה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקביעותיה יוטמעו בהיתר הבניה.
2.	תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש והסדרת מפרץ חניה ציבורי לאורך הרחוב, לאישור המחלקה להסדרי תנועה במחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.
3.	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
4.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החני הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.
5.	תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או 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 וכיוב' 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.
6.	בפתחים הממוקמים בחזית הצפונית של הבנין יוטמעו פתרונות אקוסטיים להפתח רעש, אשר יקבלו את אישורו של מהנדס העיר.
4.1.6	חניה
1.	החניה תהיה תת קרקעית עפ"י המסומן בנספח בינוי מס' 1.

מס' מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.	.2
--	----

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	שמאלי	צידדי	מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת				שרות	עיקרי
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	6	19.46	---	---	38.2	203.6	4607.35	448.90	393.50	688.28	3076.67	2,263.7	0001	מבנה ציבור לחינוך

תכנית מס' 6196 ב'

מבא"ת 2006

09/08/2009

עמוד 11 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.2 תכנית לצרכי רישום

1	מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן עי"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
2	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התוכנית

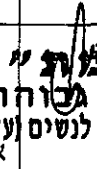
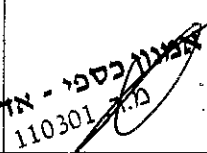
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
אוג' 2009	 א"נ ש"מ"ת" מדרשה גבוהה ללימודי תורה לנשים (ע"ר)	580161628	028507291	אבי טובולסקי - מנכ"ל מדרשת "נשמת"	מגיש התוכנית
אוג' 2009		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
אוג' 2009	 אמונו כספי - אוריכל מ.ג. 110301		059642637	אדר' אמנון כספי	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין זה נדרש להקנות כל זכות ליוזם התכניה או לכל בעל ענין אחר במטרה להקנות כל עיז לא הוקצה השטח וכו'. גם עמנו הסכם מתאים במינה. ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם

26-08-2009

בין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הוצאה נקיון הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל המינה"ל" מי שדברש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרות העומדות לנו. מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אורמוביץ, מהכנת המחוז
 מנכ"ל - מנהל ירושלים