

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12939

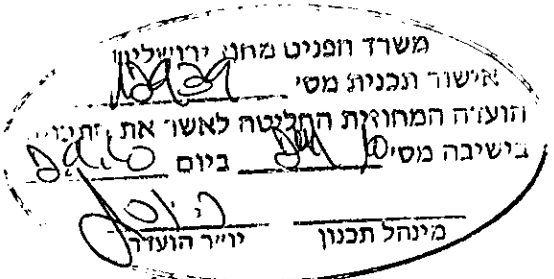
שם תוכנית: מרכז תרבות וחברה, רח' שמואל לופו מתחם אלנבי

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מס' 12939 מבקשת לקבוע מסגרת להקמת בנין חדש בשטח חלקה מס' 40 (חלק) גוש 30136.

מצב סטטוטורי של שטח הפרויקט (תא 101 במצב מוצע) לפני התכנון הוא "שטח לתכנון בעתיד".

מהות הבנין הוא מרכז תרבות וחברה לרווחת תושבי העיר עם דגש על סיעה לעולים חדשים מארצות המערב.

המרכז מתוכנן לכלול אולפנים למבוגרים, נוער וחיילים, מסגרות לימוד נוספות כמו מכינות במכלול חללי לימוד, אודיטוריום, חדרי סמינריונים וחדרי חוגים.

המרכז יכיל מסגרות סיוע לעולים כגון הדרכה והכוונה בשלבי קליטה שונים.

כמו כן מתוכננות במרכז פעילויות חברתיות של מופעי תרבות, תערוכות של אומנים עולים ומפגש חברתי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מרכז תרבות וחברה, רח' שמואל לופו, מתחם אלנבי</p> <p>12939</p> <p>25,852 דונם</p> <p>• מילוי תנאים להפקדה</p> <p>1</p> <p>9.5.2010</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית)</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>
---	---	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 629300
קואורדינטה Y 221625

1.5.2 תיאור מקום מתחם מחנה אלנבי

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 רחוב מספר בית
מתחם מחנה אלנבי
שמואל לופו

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30136	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	-	40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית המתאר לירושלים מס' 62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר לירושלים מס' 62 החלה על האזור		
במ/2954 ה'	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית במ/2954 ה' החלה על האזור		
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	שנה עברית : ו' בשבט התש"ע שנה לועזית : 21.1.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דב גליא	9.5.2010	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית תשריט
	ועדה מחוזית	דב גליא	9.5.2010	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	
	ועדה מחוזית	דב גליא	9.5.2010	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: גובה מרבץ, מספר קומות, תכנית, קווי בנין מרביים	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	דב גליא	9.5.2010	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	נספח חלוקה (נספח מס' 2)

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				026297777	כבר ספרא 2, ירושלים		עיריית ירושלים				

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						לי"ר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						מדינת ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
dovgali@barak-online.net	026256821		026259695	רח' אגרון 24, ירושלים			09981	065108409	דב גליא	אדריכל	
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522598		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים			502		ראובן אלסטר	מוודד מוסמך	מוודד

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

יצירת מסגרת תכנונית לבניית מרכז תרבות וחברה במתחם אלנבי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: משטח לתכנון בעתיד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת השימוש בשטח למרכז תרבות וחברה.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה בשטח במגרש 101 בהיקף של 11,621 מ"ר (מתוכם 6,890 מ"ר שטחים עיקריים ו- 4,731 מ"ר שטחי שירות כולל 3 קומות חניה תת-קרקעית).
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת מספר קומות: 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	25,852 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6,890	-	+ 6,890	0	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	101	
עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201	

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: מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
מרכז תרבות וחברה. המרכז יכלול את תפקודים הבאים:	
א. הוראה	א. אולפן להוראת שפה עברית לנוער, למבוגרים ולחיילים עולים. ב. מכינה ללימודים גבוהים
ב. הדרכה וסיוע לעולים	מסגרות סיוע לעולים הכוללים הדרכה והכוונה.
ג. פעילות תרבותית	א. הרצאות ומופעים. ב. סמינריונים וחוגים. ג. תערוכות של אומנים עולים. ד. סיפריה ומרכז משאבים. ה. פעילות גופנית. ו. מפגש עולים.
ד. קפיטריה	
4.1.2 הוראות	
א. בינוי ועיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב. חניה	א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג. פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 .
ד. תנאים להיתר בניה	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות

<p>הגדרת חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, סימון פתרון מעליות, פרטי בנייה.</p> <p>היתר הבניה, במסגרת תכנית הפיתוח, יכלול דרכי חיבור לשצ"פ שמדרום מזרח לתכנית כפי המסומן בנספח הבינוי ובתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>כמו כן תיבחן האפשרות ליצירת חיבורים נוספים להולכי רגל בין תחום התכנית לבין השטחים הסובבים אותה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. בחזית הצפונית יובטח פיתוח שטח אשר ימנע הבלטת אולם האודיטוריום מעל פני הקרקע כמסומן בחתך א-א בנספח הבינוי.</p> <p>ג. 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 המקרקעין 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ד. התכנון המפורט של המבנה יהא בתאום עם האגף למבני חיבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. הצגת נספח ביצוע המציג את כל האמצעים לעמידה בתקן לבניה ירוקה רלוונטי למבנה בית תרבות וחברה.</p> <p>ו. הצגת תכנון מפורט של גג המבנה (החזית החמישית) כגג ירוק בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ז. קיום קשר במבנה בין מרפסת התצפית לבית הקפה.</p> <p>ח. פתחי אוורור החנייה יקבעו מעל לגג הבנין בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>		
<p>א. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>ה. הוראות בנושא חשמל</p>	

ו.	קולטי שמש על הגג	לא תותר הצבת קולטים לדודי שמש.
ז.	גובה הבניין	יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבנוי מס' 1. כל שינוי מעבר ל-0.5 מ' ייחשב כסטיה ניכרת.
ח.	הפקעות לצרכי הציבור	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
ט.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
י.	חלוקה ורישום	א. התכנית כוללת הוראות חלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. החלוקה תהיה בהתאם לנספח מס' 2. ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו/ואו גמר הליכי הסדר החלקה ע"פ המאוחר, לאישור הוועדה המקומית: לא הוגשה תכנית רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
יא.	מתקני תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
יב.	סטיה ניכרת	כל שינוי בגובה מירבי, מספר קומות, שימושים, תכנית, קווי בנין מרביים והנחיה לגבי האודיטוריום בתת הקרקע כאמור בסעיף 4.1.2. ד' בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב-2002.
יג.	שלבי ביצוע	התכנית תבוצע בהנף אחד, לא תותר בניה בשלבים
יד.	תנאים למתן היתר איכלוס	השלמת ביצוע בפועל של החיבור לשצ"פ שמדרום מזרח לתכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			יעוד		
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לתחנת						מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שטחי בניה סה"כ		שרות	עיקרי
כמסומן בתשריט			3	4	13.90 מ' ממפלס הכניסה לקובעת	45 **	-	-	291 *	4705	1879	26	4,000	101	למגורים ומסודות ציבור
עפ"י תכנית מאושרת אחרת													21,852	201	עפ"י תכנית מאושרת אחרת

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

* אחוזי בניה מרביים עיליים יהיו עד 180% (אינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים)

** תכנית לבניוי תת קרקעי תהיה עד 80%

6. הוראות נוספות

- 6.1 חל איסור על שימוש במערכות להגברת קול במרפסת התצפית.
- 6.2 תכנון מערכות האנרגיה הפועלות באמצעות חשמל ואו גז בלבד.
- 6.3 תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל אל השצ"פ הצמוד ממזרח כפי שמוצע בנספח הבנוי.
- 6.4 המבנה ישמש אך ורק כמרכז תרבות וחברה כפי שיגדירו גורמים רלוונטיים מוסמכים בעירית ירושלים. כל שימוש אחר לא יותר.
- 6.5 שימור וניצול מי נגר עילי:
- א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים.
- ב. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בתומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד')

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

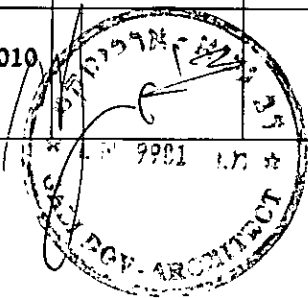
התכנית תבוצע בהנף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער להוציא היתר לתכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.5.2010	עופר מנור אדריכל ראשי	עיריית ירושלים	507032818	עלוי מניו	מגיש התוכנית
9.5.2010		עיריית ירושלים			יזם בפועל (אם רלבנטי)
9.5.2010		מנהל מקרקעי ישראל			בעל הזכויות בקרקע
9.5.2010			65108409	דב גליא	עורך התכנית



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהגת עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תחיתתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

21-02-2011

בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה 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 מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים