

10158907

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0158907

הקמת בית ספר מקיף חדש בשכונת שייד ג'ראח, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 101-0158907
הועדה המקומית לחליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16/16
26/10/2016
מנהל העיר
ראש הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכונת שייך ג'ראח.
שטח התכנית: כ-6.829 דונם.
בהתאם לתכנית 2969 מיועד המגרש למוסד.
התכנית ממוקמת במגרש שבין שדרות חיים בר לב לדרך שכם.
בשטח אין מבנים ואין עבירות בניה
מגיש התוכנית הינו נציג הוואקף שהוא בעלי הקרקע.
התכנית מציעה בית ספר מקיף חדש לבני כל הגילים מבית ספר יסודי ועד סוף התיכון. הוא כולל אולמות
ספורט ותרבות לשימוש בית הספר והקהילה.
בהתאם לסעיף 18 בהוראות תכנית 2969 התקפה בשטח, יש להגיש תכנית מפורטת למתחם הכוללת נספח בילוי



תכנון זמין
מונה תדפסה 12



תכנון זמין
מונה תדפסה 12



תכנון זמין
מונה תדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בית ספר מקיף חדש בשכונת שייך ג'ראח, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שם התכנית 1.1

ומספר התכנית

101-0158907

מספר התכנית

6.829 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221735 קואורדינאטה X

633570 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתחום גבול שיפוט ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שיך ג'ראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30504	מוסדר	חלק		34, 40, 46

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/01/1989	1292	3616	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2969 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2969 ממשיכות לחול.	כפיפות	2969
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	ביטול	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קאדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסן עבד אל קאדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1: 500		22/12/2016	חסן עבד אל קאדר	22/12/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/12/2016	חסן עבד אל קאדר	22/12/2016		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מזר הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהמים גולאני			ירושלים	שועפאט		02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			דאאירת אלאוקאף ואלשאון אלאסלאמיה	ירושלים (1)			02-6734303	02-6734311	

(1) כתובת: דרך שכס.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



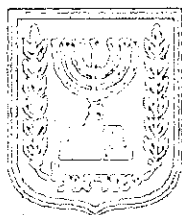
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסן עבד אל קאדר	121334		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
בטיחות	יועץ	מאהר גאבר			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	
אדריכל	אדריכל	שמואל דוידסון	66610		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	113166		ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com



משרד החינוך
מדינת ישראל



משרד החינוך
מדינת ישראל

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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

הקמת בית ספר מקיף פרטי הכולל כתות לימוד, כתות עזר, מעונות, מתקני ואולמות ספורט, אולמות תרבות ומנהלה, מעל קומות חניה תת קרקעיות, שכי שיך ג'ראח, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

- קביעת בינוי להקמת בית ספר בתחום תא שטח מס' 1, בהתאם לנספח הבינוי, הכולל, בין היתר, כיתות לימוד, חדרי מעבדה ומחשבים, חדרי הנהלה ומנהלה, חדר אוכל, בריכת שחיה, אולם ספורט, אולם מופעים, מעונות, חניה ושטחים טכניים.
- קביעת מס' הקומות המרבי ל-6 קומות מעל מפלס ה-0.00 ו-4 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- קביעת שטחי הבניה המרביים ל-26,038 מ"ר, מתוכם 11,418 מ"ר שטחים עיקריים ו-14,620 מ"ר שטחי שירותים.
- קביעת קווי בניין מרביים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שטחים עם זיקת הנאה למעבר רכב ועם זיקת הנאה למעבר רגלי, והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.829



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר על פי תכנית 2969		11,418	+11,418		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
הדפסה 12

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
		קו בנין תחתית קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	6,829	100
סה"כ	6,829	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6,829.06	100
סה"כ	6,829.06	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
הדפסה 12

סוג ישות	שטח במ"ר	מונה
זיקת הנאה למעבר ברכב	333.16	
זיקת הנאה למעבר רגלי	317.06	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.1.1 שימושים

בית ספר הכולל, בין היתר, כיתות לימוד, חדרי מעבדה ומחשבים, חדרי הנהלה ומנהלה, חדר אוכל, בריכת שחיה, אולם ספורט, אולם מופעים, מעונות, חניה ושטחים טכניים.

4.1.2 הוראות

א הוראות בנייה

א. תותר הקמת בית ספר בתחום תא שטח מס' 1, בהתאם למפורט בנספח 1.
 ב. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 6 קומות על קרקעיות ו-4 קומות תת קרקעיות.
 ג. קוי הבנין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
 ד. ראה סעיפים קטנים 1 ו-1 להלן.
 ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, תוקמנה גדרות מסביב למתחם, כמפורט בנספח מס' 1. יודגש כי תכנון הגדרות מסביב למתחם הינו מנחה בלבד ויקבע סופית כתנאי למתן היתר בניה, לאחר תיאום עם מהנדס העיר ולאחר שמהנדס העיר יקבל את התייחסותה של משטרת ישראל לתכנון המפורט של הגדרות כאמור (מיקום, גובה, וכדומה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ו. לא תותרנה מרפסות בחזית הדרומית של המתחם הציבורי. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תכנון הפתחים בחזיתו הדרומית של המתחם עם מהנדס העיר וקבלת אישורו לני"ל לאחר שמהנדס העיר יקבל את התייחסותה של משטרת ישראל לתכנון הפתחים, כאמור.

ב איכות הסביבה

1. מיקום המערכות האלקטרומכניות הרועשות כגון מיזוג אוויר יהיה בקומת החניון. שינוי מהוראה זו יתאפשר רק לאחר תיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 2. תותר הקמה של מחולל לייצור חשמל באמצעות גז טבעי בלבד במחזור משולב בכפוף לתנאים הבאים: א. הספק הייצור לא יעלה מעל 5 מגה וואט חשמל. ב. מקור האנרגיה לייצור הגז יהיה גז טבעי בלבד. ג. החלק העיקרי של הייצור יהיה לצריכה עצמית. ד. חובת ייצור של קירור מים ו/או חימום מים במקביל לייצור החשמל.

3. לא תותר הקמה של חצרות בתי ספר בצד הפונה לשד' בר לב.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת אלמנטים לבנייה ירוקה על פי הנחיות מהנדס העיר או מטעמו.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מראש ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לגבי מיקום מגרשי המשחקים בחצר בית הספר בהתייחס לפוטנציאל גרימת מטרדי רעש.

6. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תיאום מראש ואישור של המחלקה לאיכות הסביבה לגבי מיקום מתחם החומרים המסוכנים של בריכת השחייה, אופן התפעול והאווורור של הבריכה וחדרי המכונות ואחסון התומ"ס.

7. תנאי למתן היתר בניה תהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שתבחן בין היתר מטרדי רעש מעבודות החפירה וההקמה, תציג את הפרמטרים האקוסטיים של המסדרון המבודד ואמצעים לבידודו, את יעילותו האקוסטית של קיר מיגון אקוסטי נמוך לאורך גבול התכנית עם שד' בר לב, את הרעש



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1

החזוי ממגרשי המשחקים והמלצות לגבי המגוונים והמיקום, את הרעש החזוי מהמערכות האלקטרומכניות השונות. חוות הדעת תעשה על פי הנחיות המחלקה ותכלול השוואה לתקנים והמלצות לביצוע שיוטמעו בתכנית הבקש להיתר.

8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מראש ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין איורוח החללים התת קרקעיים אשר משמשים לפעילות היומיומית של בית הספר ובעיקר לאזור אוכל האוכל והספורט. יש לאפשר פירים למעבר אור טבעי ואויר לחללים אלו.



נגן זמין
מונה תדפסה 12

חשמל

- א. תנאי להיתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשות להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה תדפסה 12

חניה

- א. תותר חניה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספח מספר 1.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.

זיקת הנאה

השטח המסומן בנספח הבינוי בקווים אלכסוניים בצבע שחור ובתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי. רוחב השטח לא יקטן מ-3 מ' ויובטח בו מעבר חופשי של הולכי רגל ללא מגבלה כלשהי. לא תותר כל בניה בתחום שטח זה. בגבולו הצפוני תוקם גדר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. שטח זה והגדר כאמור יוקמו ויפותחו ויתוחזקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

זכות מעבר לרכב

השטח המסומן בנספח הבינוי בקווים אלכסוניים בצבע שחור ובתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב הוא שטח למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי. רוחב השטח לא יקטן מ-6 מ' ויובטח בו מעבר לרכב ולהולכי רגל מרוחב המצוי מזרחית לשטח נשוא התכנית לשטח לבנייני ציבור המצוי מצפון מערב לשטח נשוא התכנית. בשטח זה יתאפשר מעבר חופשי לכלי רכב לסוגיו ולהולכי רגל ללא מגבלת כלשהי. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד. כמו כן מודגש כי מפלס המעבר יותאם לשטחים אליהם הוא מתחבר כך שלא ייווצרו הפרשי גובה בין שטח המעבר והשטחים המחוברים אליו. להבטחת כל המפורט לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל



תכנון זמין
מונה תדפסה 12

4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

חשבונם, כתנאי להיתר בניה.



ת.נ.ן זמין
מונה
12 דפסה

ח סטיה ניכרת

א. מיקום השימושים בתכנית וגובה הבניה של כל אחד מהבנינים בתכנית כמפורט בנספח מס' הינם מחייבים/ הינם הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ב. גובה הבניה המירבי, שטחי הבנייה, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. יוקמו מסדרונות מבודדים אקוסטית בדופן המבנה הפונה לכיוון שדרות בר לב. לא תותר הקמה של חדרי לימוד וסמך הפונים לשד' בר לב. מיקום החדרת האוויר הצת למבנה יהיה מכיוון מזרח בלבד. סטייה מהוראה זו תחשב כהוראה אדריכלית מחייבת שכל סטיה ממנה תהווה סטייה ניכרת בקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
ה. ראה סעיף 4.1.2.ו. לעיל.



ת.נ.ן זמין
מונה
12 דפסה

ט בדיקות ארכאולוגיות

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ 1390 עמ" 2159 מיום: 31/08/1967; "ירושלים צפון י"פ: 1091 עמ" 1462 מיום 18/05/1964; הינו/נס אתר/י עתיקות מוכרז/ים ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978;

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירות בדיקה; חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



תכנון זמין
12 דפסה

י עיצוב אדריכלי

הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

יא פסולת בניין

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

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1

קולטי שמש על הגג

יב

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה תדפסה 12

תנאים למתן היתרי בניה

יג

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין לרבות חזיתות הבנין 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, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. תכנון זמין מונה תדפסה 12
- מגישי התכנית יעתיקו, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המ"ל לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.
- ה. הגשת תכנון חניה מפורט בתוך תא שטח מס' 1 על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לרבות הרמפות והסדרי הכניסה והיציאה.
- ו. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך תא שטח מס' 1 בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה שתכלול גם את הסדרת המפרץ להורדת והעלאת נוסעים. מודגש כי שיקום המדרכה והכביש אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבניה יהיו על חשבון מגישי התכנית. מובהר בזאת כי מהפיתוח יכלול נטיעת עצים סביב השטח נשוא התכנית כולל חיבור למערכת השקיה.
- ז. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.
- ח. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה לחניה נגישה מהכניסה לתא השטח ועד לכניסה הראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן היתר.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לתיכנון ופיתוח בר קיימא בנושאים הבאים:
 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת כמויות עודפי העפר החזויים. במידת האפשר יש לשקול שימוש חוזר בשכבת הקרקע העליונה, בתחום התכנית, שראויה לשימוש גנני לטובת פיתוח גינות בית הספר וגינות הגג כפי שמופיעות בנספח מס' 1 נספח הבינוי.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת והטמעת נספח ניהול מי נגר לרבות אמצעים להחדרה, שימור



תכנון זמין
מונה תדפסה 12

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1

ומיתון זרימת מי הנגר (פתרונות הנדרשים בהתאמה לדרישות תמ"א 34), וכן חיבור השטחים המבונים למערכת ניהול מי הנגר.

3. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות חניה לאופניים ע"פ תקנות החניה של משרד הפנים במבנה.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תחשיב הדירוג האנרגטי של הבניין (על פי שיטת הדירוג של תקן 5282) ועמידה לכל הפחות בדרגה C קרי עמידה בתקן מחייב לכידוד אנרגטי 1045. כמו כן תוצג סקירה של מגוון האפשרויות לאספקת אנרגיה למבנה באמצעי אנרגיה חלופיים ושילוב התשתית הנדרשת לכך.

5. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון להפרדת פסולת לשני זרמים בנספח הבינוי.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגה בשטח התכנית-(במסגרת הקו הכחול), שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בנפת התואם את מאזן עודפי העפר החזוי, שיקבע לאחר בחינת והצגת חלופות אשר יתייחסו למכלול הנושאים הבאים:

ישימות ביצוע, פתרונות תנועתיים, בעלויות, פוטנציאל המטרדים הסביבתיים, מניעת מפגעים נופיים, התאמה לשלביות הביצוע, ומיזעור יצירת עודפי עפר באמצעות תכנון היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.

יש לוודא שהשטח יוכל לשמש גם באופן זמני לצורך התארגנות, מיון, עיבוד ועירוס זמני של חומרי החפירה והמילוי.

יש לפעול בהתאם להנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות החפירה והבנייה.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית למחזור כל חומרי החציבה/ חפירה הניתנים למיחזור.

י. הגשת תכנית למתקן אשפה לאישור אגף תברואה.

יא. קבלת אישור חברת החשמל.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר יפרט את הטיפול האקוסטי שיבוצע בכיתות ובחדרים הרגישים הפונים לכיון מערב לצורך הפחתת הרעש החודר מבחוץ.

תנאים למתן היתרי בניה

יד

יג. תנאי למתן היתר בניה הוא הקמת גדר בחלקו הדרומי של תא השטח מס' 1 בהתאם להנחיות מהנדס העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2.א.ה. לעיל.
יד. ראה סעיף 4.1.2.ז. לעיל.

טו. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום החזיתות המבנה הפונות כלפי דרך בר לב עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה.

טז. ראה סעיפים 4.1.2 ב' (איכות סביבה). 4.1.2 ב' (ב) (הוראות בנינו) 4.1.2 ג' (חשמל) 4.1.2 ז. (רישום הערת אזהרה).

חומרי חפירה ומילוי

טז

ותור הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ניהול מי נגר

טז

על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח תא שטח 1. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.

מתקנים /או שימושים זמניים

יז



תכנון זמין
מונה תדפסה 12



תכנון זמין
מונה תדפסה 12



תכנון זמין
מונה תדפסה 12

<p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</p>	<p>4.1</p>
<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול תא שטח 1 או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול תא שטח 1 לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.</p>	<p>יח שילוט וסימון</p>



תכנין זמין
מונה הדפסה 12



תכנין זמין
מונה הדפסה 12



תכנין זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי תכנון זמין הדפסה 12	(2)	(2)	(2)	4	6	(1) 24	35	381	26038	13850	4378	770	7040	6829	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים כחזאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותרו פרגולות, מתקני גן ומשחק מתקנים טכניים/סולאריים / חדר יציאה לגג/ ארובות איורור לחללים התת קרקעיים ומעקה תקני.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל בנין יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



מנהל תכנון ובינוי
ירושלים



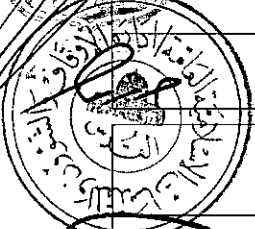
מנהל תכנון ובינוי
ירושלים



מנהל תכנון ובינוי
ירושלים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם גולאני שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דאאירת אלאוקאף ואלשאון אלאסלאמיה 42175	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: חסן עבד אל קאדר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



SAWA Architects
P.O. Box 17206, Jerusalem
d son@netvision.net.il
+972-2-6784303



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12