

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0158907**

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



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית** **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2017

להפקיד את התכנית

12/02/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכונת שייד 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 השטח משמש כמגרש חניה, מצויות בו סככות שסומנו להריסה.

מגיש התוכנית הינו נציג הוואקף שהוא בעלי הקרקע.

התכנית מציעה בית ספר מקיף חדש לבני כל הגילים מגן הילדים ועד סוף התיכון. הוא כולל אולמות ספורט

ותרבות לשימוש בית הספר והקהילה.

בהתאם לסעיף 18 בהוראות תכנית 2969 התקפה בשטח, יש להגיש למתחם תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

הקמת בית ספר מקיף בשכונת שייך ג'ראח, ירושלים

101-0158907

מספר התכנית

6.829 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

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 ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שיד ג'ראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2969	4

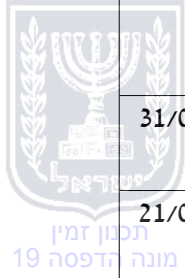
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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 מחליפה את תכנית מס' 2969 .	החלפה	2969
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן עבד אל קאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/02/2018	ליאורה דרייפוס	30/11/2017			רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	גובה, מס' קומות, קווי בנין	29/01/2018	חסן עבד אל קאדר	01/11/2017		1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		29/01/2018	חסן עבד אל קאדר	22/12/2016		1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברההים גולאני			ירושלים	שועפאט (1)		02-6734303	02-6734311	mohammad@yabous-realestate.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הוא חוכר השטח מהבעלים..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				דאאירת אלאוקאף ואלשאון אלאסלאמיה	ירושלים	(1)		02-6734303	02-6734311	mohammad@yabous-realestate.com

(1) כתובת: דרך שכם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בטיחות	יועץ	מאהר גאבר	0080031		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
אדריכלית	יועץ	ליאורה דרייפוס	82542		תל אביב- יפו	ויתקין	22	054-7644003		lioradreifuss@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	113166		ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com



משרד החינוך  
מונה הדפסה 19



משרד החינוך  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 גני ילדים, כתות לימוד, כתות עזר, מתקני ואולמות ספורט, ואולמות תרבות ומנהלה, מעל קומות חניה תת קרקעיות, שכי שיך ג'ראח, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 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, חניה ושטחים טכניים.
- קביעת יעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- קביעת מס' הקומות המרבי ל-6 קומות עבור מבנה בית הספר ו-2 קומות עבור מבנה גן הילדים, מעל שתי קומות חניה ואולם ספורט ומופעים תת קרקעיים.
- קביעת שטחי הבניה המרביים.
- קביעת קווי בניין מרביים, קביעת מגבלת בניה לגובה בשל הקרבה לבסיס מג"ב.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שטחים עם זיקת הנאה למעבר רכב ועם זיקת הנאה למעבר רגלי, והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

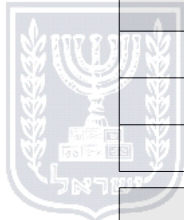
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

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

#### מצב מוצע

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	חינוך, בריכת שחיה, אולם ספורט, אולם מופעים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר הקמת בית ספר בתחום תא שטח מס' 1, בהתאם למפורט בנספח 1.</p> <p>ב. לא תותרנה מרפסות בחזית הדרומית של המתחם הציבורי. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תכנון הפתחים בחזיתו הדרומית של המתחם עם מהנדס העיר וקבלת אישורו לנ"ל לאחר שמהנדס העיר יקבל את התייחסותה של משטרת ישראל לתכנון הפתחים, כאמור.</p> <p>ד. גובה המבנה הדרומי עבור גן הילדים לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>ה. גובה מבנה בית הספר לא יעלה על 6 קומות בתחום הבינוי הנמצא במרחק של עד 50 מ' מבסיס מג"ב.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. מיקום המערכות האלקטרומכניות הרועשות כגון מיזוג אוויר יהיה בקומת החניון. שינוי מהוראה זו יתאפשר רק לאחר תיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>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.</p> <p>3. לא תותר הקמה של חצרות בתי ספר בצד הפונה לשד' בר לב.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת אלמנטים לבנייה ירוקה על פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מראש ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לגבי מיקום מגרשי המשחקים בחצר בית הספר בהתייחס לפוטנציאל גרימת מטרדי רעש.</p> <p>6. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תיאום מראש ואישור של המחלקה לאיכות הסביבה לגבי מיקום מתחם החומרים המסוכנים של בריכת השחיה, אופן התפעול והאווורור של הבריכה וחדרי המכונות ואחסון החומ"ס.</p> <p>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 עילותו האקוסטית של קיר מיגון אקוסטי נמוך לאורך גבול התכנית עם שד' בר לב, את הרעש 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 הבקשה להיתר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מראש ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין אוורור החללים התת קרקעיים אשר משמשים לפעילות היומיומית של בית הספר ובעיקר לאזור אולם</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	האוכל והספורט. יש לאפשר פירים למעבר אור טבעי ואויר לחללים אלו.
ג	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל 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 בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>תקשורת</b></p> <p>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.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תותר חניה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספח מספר 1 .</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>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.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי 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. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ז	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב הוא שטח למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהיא. רוחב השטח לא יקטן מ-6 מ' ויובטח בו מעבר לרכב ולהולכי רגל מרחוב 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 מגבלה כלשהיא. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר , בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח.</p> <p>כמו כן מודגש כי מפלס המעבר יותאם לשטחים אליהם הוא מתחבר כך שלא ייווצרו הפרשי גובה בין שטח המעבר והשטחים המחוברים אליו.</p> <p>להבטחת כל המפורט לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר , כתנאי להיתר בניה.</p>
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. גובה הבניה המירבי, ומספר הקומות המירבי הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. גובה המבנה הדרומי עבור גן הילדים לא יעלה על 2 קומות. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ט	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>א. השטחים שפרטיהם 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; הינם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
י	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
יא	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
יב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין לרבות חזיתות הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה</p>

## מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1

נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, 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.

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. מגיש התכנית יעתיק, 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 המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. 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 תושייה שתכלול גם את הסדרת המפרץ להורדת והעלאת נוסעים. מובהר בזאת כי חלק מהפיתוח יכלול נטיעת עצים סביב השטח נשוא התכנית כולל חיבור למערכת השקיה.

ז. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.

ח. קבלת אישור המחלקה לנגישות בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לתיכנון ופיתוח בר קיימא בנושאים הבאים:

1. 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. הצגת והטמעת נספח ניהול מי נגר לרבות אמצעים להחדרה, שימור ומיתון זרימת מי הנגר (פתרונות הנדרשים בהתאמה לדרישות תמ"א 34), וכן חיבור השטחים המבונים למערכת ניהול מי הנגר.
3. הצגת פתרונות חניה לאופניים ע"פ תקנות החניה של משרד הפנים במבנה.
4. הצגת תחשיב הדירוג האנרגטי של הבניין (על פי שיטת הדירוג של תקן 5282) ועמידה לכל הפחות בדרגה C, קרי עמידה בתקן מחייב לבידוד אנרגטי 1045. כמו כן תוצג סקירה של מגוון האפשרויות לאספקת אנרגיה למבנה באמצעי אנרגיה חלופיים ושילוב התשתית הנדרשת לכך.
5. הצגת פתרון להפרדת פסולת לשני זרמים.
6. הצגת שטח בתחום התכנית אשר ישמש באופן זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בנפח 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 ועירום זמני של חומרי החפירה והמילוי.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>יש לפעול בהתאם להנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות החפירה והבנייה.</p> <p>7. הצגת תכנית למחזור כל חומרי החציבה/ חפירה הניתנים למיחזור.</p> <p>י. הגשת תכנית למתקן אשפה לאישור אגף תברואה.</p> <p>יא. קבלת אישור חברת החשמל.</p> <p>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 לכוון מערב לצורך הפחתת הרעש החודר מבחוץ.</p>
יד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת כניסת הולכי רגל לבית הספר מכוון רחוב מוסא פידי אל עלמי בלבד. מכוונים אחרים תתאפשרנה יציאות חירום וכניסות שירות בלבד.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקת משולשי ראות של החיבור לחניון התת קרקעי תוך דגש על הקרבה לשביל הולכי הרגל.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה הוא הקמת גדר בחלקו הדרומי של תא השטח מס' 1 בהתאם להנחיות מהנדס העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום חזיתות המבנה הפונות לדרך בר לב עם אדריכל העיר.</p>
טו	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
טז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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 מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
יז	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול תא שטח 1 או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>המרחק של מתקן לאגירת גז מגבול תא שטח 1 לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש בין המיתקן לבין מוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>
יח	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.</p>
יט	<p><b>תשריט התכנית</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>סימון גבול מגבלות בניה תוחם את השטח הנמצא בקרבה של עד 50 מ' משטח בסיס מג"ב בדרום. בשטח זה תותר בניה מדורגת בהתאם לנספח הבינוי.</p>



## 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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	6	(1) 24	45	329	22472	6914	7447	898	7213	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 בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני עד גובה 27 מ'.

(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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19