

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/06/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/10/2021

תכנית מס' 101-0718890

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מבני ציבור בסנהדריה המורחבת

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

סנהדריה המורחבת, בגוש 30244 חלקה 121.

יעוד המגרש "שטח לבנין ציבורי" עפ"י תב"ע 7713.

השימושים המותרים עפ"י התב"ע המאושרת: מרכז קהילתי, שני בתי כנסת, שני גני ילדים ומרכז לגיל הרך/מעון.

שטח הבניה הכולל המותר עפ"י התב"ע המאושרת: 6911.40 מ"ר.

במגרש קיים מרכז חינוכי ובו תלמוד תורה וגני ילדים "חכמת שלמה", במבנה אחד של קבע ובכמה מבנים ארעיים. כמו"כ קיימים בחלקה 2 בתי כנסת קטנים.

המרכז החינוכי "חכמת שלמה" סובל ממצוקה חריפה של מקום ומחוסר מבנים. במרכז החינוכי לומדים כ-1200 ילד.

התכנית המוצעת מוסיפה לשימושים המותרים גם את השימוש לבית ספר, ומשאירה במקומם את השימושים לגני ילדים, בתי כנסת ומרכז קהילתי.

התכנית מציעה תוספת שטחים משמעותית למגרש ע"מ שאפשר יהיה לבנות את מבני בתי הספר הנדרשים ל"חכמת שלמה".

מוצע בתכנית לשנות את יעוד השטחים הירוקים בצפון ובמערב התכנית לשטחים חומים, ללא בניה בשטחים אלו, לשם הגדלת שטחי החצרות למשחק.

מגיש התכנית: האגף לחינוך חרדי בעיריית ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מבני ציבור בסנהדריה המורחבת

101-0718890

מספר התכנית

7.687 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
	קואורדינאטה X	220700
	קואורדינאטה Y	634635

1.5.2 תיאור מקום

שטח למבני ציבור בשכונת סנהדריה המורחבת, במורדות הצפוניים של השכונה, גובל בנחל צופים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	127	מעגלי הרי"ם לוי	ירושלים

סנהדריה המורחבת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30244	מוסדר	חלק	120-121, 185	186, 208
30761	מוסדר	חלק	43	13, 19

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
02/02/2004	1801	5270	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7713	החלפה	7713



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מבנה א - נספחי הבינוי מחייבים לעניין נגישות נפרדת לכל מתחם וכן לעניין גובה ומס' קומות.	01: 15 22/08/2021	יצחק שפירא	19/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מבנה ב - נספחי הבינוי מחייבים לעניין נגישות נפרדת לכל מתחם וכן לעניין גובה ומס' קומות.	01: 16 22/08/2021	יצחק שפירא	19/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מבנה ג - נספחי הבינוי מחייבים לעניין נגישות נפרדת לכל מתחם וכן לעניין גובה ומס' קומות.	01: 15 22/08/2021	יצחק שפירא	19/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		01: 17 22/08/2021	יצחק שפירא	19/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		01: 12 22/08/2021	יורי בורוכוב	19/08/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 15 02/02/2021	יצחק שפירא	02/02/2021	1	1: 250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הוועדה המקומית לתכנון ובניה		הוועדה המקומית לתכנון ובניה	ירושלים	ככר ספרא (1)		02-6297777		comichal@j erusalem.m uni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא (1)		02-6297777		comichal@jerusale m.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלקות 185, 186 בגוש 30244 בבעלות מדינת ישראל.

חלקות 120, 121 בגוש 30244 וחלקה 43 בגוש 30761 בבעלות עיריית ירושלים

(1) כתובת: ככר ספרא ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק שפירא		פרטי	הזורעים	(1)		02-5327389		panet@netvis ion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יורי בורוכוב	81245		ירושלים	הולצברג שמחה (2)	6	02-5834087		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@017.net.il

(1) כתובת: הזרעים ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: שמחה הולצברג 8/6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי ומשטח ציבורי פתוח לשטח למוסדות ומבני ציבור עבור הקמת 3 מבני ציבור וגני ילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי ומשטח ציבורי פתוח לשטח למוסדות ומבני ציבור.
2. שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך.
3. הוראות בדבר תוספת שטחי בניה וקומות.
4. הוראות בדבר השימושים המותרים בשטח התכנית.
5. הוראות בדבר שימור, כריתה והעתקה של עצים בוגרים.
6. הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
7. קביעת בינוי בגובה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת תכסית בינוי.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
12. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.
13. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת שלביות פיתוח.
15. קביעת הוראות להפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	5, 4
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5, 4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
חניה	דרך מוצעת	4
חניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מעבר להולכי רגל	564	7.34
שטח לבנין ציבורי	4,375	56.91
שטח ציבורי פתוח	2,748	35.75
סה"כ	7,687	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,029.55	13.39
מבנים ומוסדות ציבור	4,703.87	61.19
שטח ציבורי פתוח	606.48	7.89
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,347.53	17.53
סה"כ	7,687.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז קהילתי, מתקני משחק, מתקני חצר וגינון לפי סעיף 188 לחוק.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות פיתוח: 1. הבנייה תיעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש ולמבנה הסמוך המדורג אף הוא. בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. הוראות בינוי: 1. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. עומק הדירוג לא יפחת מ-1 מ'. תכנית הפיתוח ופריסת הגדרות תתואם לעת מתן ההיתר עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. גגות מבני בית הספר יפותחו כגגות ירוקים לשימוש התלמידים. 3. במבנה ג הדרומי, בו ממוקמים בקומת הכניסה 2 בתי כנסת, יישמרו כניסות נפרדות לגברים/נשים בכל אחד מבתי הכנסת, כמו"כ תהיה חלוקה לשירותים נפרדים לכל בית כנסת.
ב	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ג	פרוגרמה לשטחי ציבור יותר שילוב של מספר שימושים בקרקע, על מנת לנצל את הקרקע באופן מיטבי.
ד	קווי בנין קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה וגינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 4. מתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.
4.3	דרך מוצעת

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשס"ב 1972.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>3. סלילת שבילי אופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית, תהא חלק מביצוע מונה הדפסה 23</p> <p>זכות הדרך.</p>
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה וגינות למטרות נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי, פרגולות וסככות צל.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p> <p>5. חניה ומפרכי הסעות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה בתחום התכנית יהיה הסדרת מפרצי הורדה ואיסוף תלמידים עפ"י נספח התנועה, בתיאום עם מח' תושי"ה בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>1. לא תותר בניה בתא שטח מס' 3.</p> <p>2. בתא שטח מס' 3 יותר הקמת מתקני משחק, גינון וריצוף טרסות, מדרגות ומעברים ומתקני חצר (סככות צל ופרגולות) לטובת בית הספר, חניה ומפרכי הסעות להעלאת והורדת תלמידים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	0	3	3	3 (2)	5	(1)	341	16045.42	3122.33	3468.24	2045.85	7409	4704	1	מבנים ומוסדות ציבור	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מעבר לשטחים אלו, יתווספו שטחי חניה תת קרקעיים לפי התקן.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבית מוגנים.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לגבהים המדורגים, המסומנים בנספח הבינוי. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקב בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) ייקבע מפלס כניסה קובעת שונה לכל אחד מהמבנים בתחום התכנית..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, ובכלל זה טיפול בחזית הבנין הקיים, העמודות הנוספות וכן סגירת המרפסות הקדמיות והצידיות הקיימות. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר הבניה יהא נטענת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. ה. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת נגישות נפרדת לכל מבנה, מכנית ורגלית, בתחום תא השטח. תובטח גישה נפרדת לכל מבנה/שימוש מן המעבר הציבורי בתא שטח 2 ומן הדרך בתא שטח 4. ו. תנאים להיתר בניה הנוגעים לאיכות הסביבה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מח' איכו"הס. הנספח יכלול התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות האויר הצפויים למבני המגורים ולמוסדות הציבור והחינוך הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית לביצוע בה תוצג כניסה ויציאה של משאיות ורכבי עבודה מתוך דרכי גישה מוסדרים בלבד ולא מהשטחים הפתוחים מצפון. וכן ששטח ההתארגנות לא גולש מעבר לקו הכחול של התכנית. ג. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת והצגת תכנית לביצוע לממשק עם נחל צופים ממערב לתכנית אשר אושר ע"י המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא. התכנית תכלול תכניות לשיקום אזור החיץ בין התכנית לבין הנחל. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית, להנחת דעת המחלקה לאיכו"ה"ס ואגף שפ"ע.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקה לצרכי ציבור.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הנגישות לצורת הציבור של המגרש המיועד לבניה, אל המרחב הציבורי.</p> <p>ט. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>י. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>יא. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>יב. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לענייני צמצום מטרדי בניה.</p>	

<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>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.</p>	

<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח החניה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. על מנת למנוע זיהום אור בשטח הפתוח, נקבע כי התאורה שתותקן תופנה פנימה ולא לכיוון נחל צופים. התאורה תהיה כבויה בלילה. לעת מתן היתר הבניה יש לתאם את נושא התאורה עם מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>2. טרם הבניה בפועל, יש להגיש למחלקת איכות הסביבה תכנית אירגונית המפרטת את שלבי העבודות במקום הכוללים: גדרות, כניסת רכבי עבודה, שטחי התארגנות וכדומה המאפשרות לתלמידים (או לחלקם) לשהות באתר במשך תקופת העבודות, היכן שלא מתבצעות עבודות באותו שלב.</p> <p>3. לא תותר הקמת השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבנין, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>4. שטח התכנית יגודר מכיוון צפון למעט מעבר/מעברים רגליים על מנת למנוע שפיכת זבל ולכלוך אל נחל צופים.</p> <p>5. גגות המבנים ייקבעו כגגות ירוקים/גגות חיים. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה.</p> <p>6. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקומות ריכוז של הציבור וכן ימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון בהתאם לתקנות. המיקום יתואם מראש וכתנאי למתן היתר בניה, עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. מיקום פתח פיר / ארובת האיוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג המבנה ולכיוון דרום ויתואם מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מח' איכו"הס. הנספח יכלול התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים ולמוסדות הציבור והחינוך הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית לביצוע בה תוצג כניסה ויציאה של משאיות ורכבי עבודה מתוך דרכי גישה מוסדרים בלבד ולא מהשטחים הפתוחים מצפון. וכן ששטח ההתארגנות לא גולש מעבר לקו הכחול של התכנית.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת והצגת תכנית לביצוע לממשק עם נחל צופים ממערב לתכנית אשר אושר ע"י המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא. התכנית תכלול תכניות לשיקום אזור החיץ בין התכנית לבין הנחל.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית, להנחת דעת המחלקה לאיכוה"ס ואגף שפ"ע.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו עפ"י ההנחיות של עבודה בקרבת עצים בוגרים.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום המיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>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.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות החוק והתקנות הנוגעות לסידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי ולשוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות. 2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ נטו אל פתח מרחב מוגן מוסדי בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. 4. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למבנה. 5. פיר המעלית יהיה במידות 160/190 ס"מ לפחות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 6. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר ברוחב של 1.30 מ' נטו. 7. בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב אל הכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ- 2.10 על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה. 8. בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, יש לתכנן מדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה. 9. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלויות. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון. 10. מקומות המשמשים לחציית כביש, מתומררים או לא מתומררים יתוכננו בהתאם לת"י 1918 חלק 2.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת העבודות של כל אחד מהבניינים המוצעים יהיה הריסה של המבנים הקיימים המסומנים להריסה באותו שטח.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור**6.13**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה. התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מבנה יוקם בהינף אחד, תוך הבטחת פתרון נגישות למבנים האחרים ככל ואלה טרם בוצעו.	לא תותר בניה של כל מבנה בנפרד, בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

