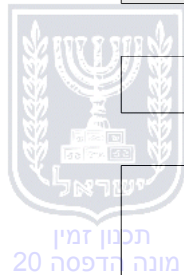


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0796177

תוספת שטחי בניה למבנה ציבור, עידו הנביא 10



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
19/12/2021
להפקיד את התכנית
08/09/2022

תאריך 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

מינהל חינוך בעיריית ירושלים, באמצעות האגף לתכנון העיר, מבקש לקדם הליך תכנון תכנית נקודתית, הכוללת הוראות מפורטות. בשטח התכנית קיים מבנה לשימור. בתכנית מבוקשים שינויים בקווי הבניין המאושרים, בשטחי הבנייה המאושרים במס' הקומות ובגובה הבנייה המירבי המאושרים. בנוסף מטרת התכנית היא שינוי ייעוד תא שטח מס' 2 מ - "שטח בניני ציבור" ל- "שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור" ומ - "שצ"פ" ל- "שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור". ושינוי ייעוד חלק מתא שטח מס' 1 מ- "דרך משולבת" ל"שטח למבני ציבור" תוך הגדרת השימושים המותרים בשטח לחינוך, קהילה ורווחה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת שטחי בניה למבנה ציבור, עידו הנביא 10

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0796177

שטח התכנית 1.796 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג 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

221507 קואורדינאטה X

632424 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב עידו הנביא 10, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עדו הנביא	10	

שכונה מורשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	לא מוסדר	חלק	238-239, 241	249

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

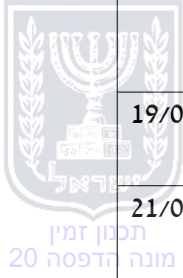
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
4457	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 4457 בתחומה	4629	2945		19/03/1998
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62 בתחומה	687	1586		16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון אלבוים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון אלבוים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - תכניות, חתכים, חזיתות. מחייב לעניין שימור, גובה מבנה ומספר קומות המבנה.	13: 34 07/08/2022	אהרון אלבוים	08/08/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית קומפילציה	13: 07 24/05/2022	אברהם ארנסטר	24/05/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	VnRevital @jerusalem .muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון אלבוים		סוננבליק אלבוים - אדריכלים	ירושלים	המוסכים	5	077-5520308		office@s-e- a.co.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538	02-5858538	ernstmed@ne tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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**

שינויי יעודי קרקע עבור תוספת קומות ואגף חדש למבנה ציבורי קיים - ברחוב עידו הנביא 10

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מ"שטח לבנייני ציבור" ל" מבנים ומוסדות ציבור" ול"שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור". מ"שצ"פ" ל"שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור". מ"שטח לדרך משולבת" ל"מבנים ומוסדות ציבור"

ב. קביעת בינוי להרחבת מבנה קיים לצרכי ציבור עפ"י תוספות הבנייה הבאות בבניין:

1. הרחבת קומה תת-קרקעית קיימת והוספת קומות תת-קרקעיות חדשות.

2. תוספת אגף לבניין קיים

3. תוספת 3 קומות חדשות על הבניין הקיים.

4. תוספת חדרי יציאה לגג, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קווי בניין מרביים כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבנייה בשטח.

ה. קביעת מס' הקומות המרבי ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, בנוסף לקומה חלקית בעבור יציאה לחצר על גג המבנים. ו-2 קומות תת-קרקעיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין בניין/ מבנה/ גדר להריסה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור/להעתקה.

י. קביעת הוראות בגין בניין לשימור

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	4,1
דרך משולבת	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	1,440.9	80.22
דרך משולבת	291	16.20
שצ"פ	64.39	3.59
סה"כ	1,796.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	114.24	6.36
מבנים ומוסדות ציבור	1,486.47	82.73
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	196.03	10.91
סה"כ	1,796.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>חינוך, קהילה ורווחה. השטח המוצע בתת הקרקע ישמש כאולם רב תכליתי, וישמש את בית הספר בשעות היום, ואת הקהילה הגרה בשכונה בשעות אחרי הצהריים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת בינוי להרחבת מבנה קיים לצרכי ציבור ע"י תוספות הבנייה כמפורט להלן: תוספת שתי קומות תת קרקעיות חדשות. תוספת אגף בן חמש קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. תוספת שתי קומות חדשות מעל מבנה קיים לשימור תוספת חדרי יציאה לגג כל האמור לעייל בהתאם לנספח הבינוי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירבים, שטחי בנייה מירבים ושימור. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש. גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית כ"גג ירוק". גובה קומות המרתף יקבע בשלב היתר הבנייה על פי השימוש שיקבע בתיאום עם מהנדס העיר. נקודת המפגש והחיבור בין המבנה החדש למבנה המקורי תעשה באמצעות אלמנט אדריכלי שימש כתפר המחבר בין שני המבנים.
ב	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. תותר בנייה מחומרים קלים כגון: זכוכית, קונסטרוקציה מפלדה וחיפוי מחומרים קלים, התואמים את הצורך השימושי של המבנה, בתיאום עם מהנדס העיר לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט. גג המבנה/החזית החמישית, הגג יתוכנן תוך תכנון מסתור למערכות טכניות. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה. תותר הצללה בחצרות בת הספר, עפ"י הנחיות משרד החינוך/בריאות. שטח הצללה לא יכלל במניין זכויות הבנייה ויקבע עפ"י ההנחיות של הגורמים הרלוונטים. יודגש בזאת כי התכנון המפורט של הקירוי המוצע ממנו ייבנה, יקבע סופית לעת מתן היתר בנייה. השטח המוצע בקומה התת קרקעית, ישמש כאולם רב תכליתי. האולם ישמש את ביה"ס בשעות היום ואת הקהילה הגרה בשכונה בשעות אחה"צ
ג	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר התקנת מזגנים ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על הגג הטכני, עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חיצוני ומיסוך אקוסטי עפ"י הצורך. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יהיו מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. עקב צפיפות הבינוי בשטח מצומצם ועל מנת למנוע מטרדי רעש הדדיים בין מבנים :</p> <p>3.1. יאסר שימוש ברמקולים ובמגברי קול חיצוניים מחוץ לכותלי המוסדות : בחצר, במרפסות ועוד.</p> <p>3.2. יש להתקין חלונות אקוסטיים .</p> <p>4. כתנאי להתחלת העבודות יוקם קיר בגובה 4 מ' לאורך גבולות תא שטח מס' 1 הגובל עם בניין המגורים הקיים מדרום וממזרח ובגבול תא שטח מס' 2 הגובל עם חלקת המגורים ממערב, בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. יודגש כי קיר זה יבנה מחומרים קלים בלבד. כתנאי לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר יוסר קיר זה.</p> <p>5. תתוכנן ותבוצע תאורה בממשק עם השטח שמדרום וממזרח לתכנית באופן שלא תהיה יותר מ-3 לוקס, באישור ובהנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים .</p> <p>6. בתום העבודות יש לשקם את שטחי העבודה - השטח הפתוח הציבורי שמערב לתכנית בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והאגף לשיפור פני העיר</p> <p>7. תתוכנן הכנסת אוויר צח לחללים התת-קרקעיים. פיר הכנסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 2 קומות (כ-5מ') ומרוחק ממקורות פליטה מזהמים. הפתרון התכנוני יקבע בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>1. הבניין המסומן במעוין בצבע אדום, הוא בניין לשימור.</p> <p>2. לא יותרו כל שינויים במעטפת הבניין ולא תותרנה תוספות בניה למעט המפורט בהוראות תכנית זו ובנספח הבינוי המצורף לתכנית.</p> <p>3. חזיתות אבן מהמבנה המקורי, כולל פתחים, דלתות וחלונות אופייניים הינם לשימור, שינויים במבנה ייבחנו בכפוף לתיק תיעוד מלא תוך תיאום עם מחלקת השימור ואישורה</p> <p>4. קמרונות התקרה הקיימים בחדרים בקומת הקרקע, הינם לשימור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה בבניין או חלק בבניין לשימור הוא הריסת תוספות בנייה שאינם אבן.</p> <p>6. לא תותר הריסה מלאה או חלקית של הבניין לשימור מעבר למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>7. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>8. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי הינם תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>9. תותר תוספת בניה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו .</p> <p>10. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>11. חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.</p> <p>12. לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספחים 1 ו-2, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002. תינתן גמישות ביחס לגובה קומת המרתף, שתקבע בשלב היתר הבנייה על פי השימוש שייקבע, בתיאום עם מהנדס העיר.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב/ב/2002.</p> <p>3. הריסה או פגיעה במבנה המקורי תהיה באישור מחלקת השימור. כל הריסה או פגיעה במבנה המקורי ללא אישור מחלקת השימור תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב/ב/2002.</p> <p>4. אוורור החללים בתת הקרקע ע"י פיר אויר צח הינו מחייב אי ביצועו תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב/ב/2002.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע טורקיז לבנייה תת-קרקעית ובקו ושתי נקודות בצבע אדום לקו בניין עילי</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>תותר התקנת קולטי שמש על הגג הטכני כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p>
ח	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל / 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ט	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין/גדר/מבנה/חריגות הבנייה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי בתא שטח מס' 1, מיועדים להריסה יחרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית. המבנה/חריגות הבנייה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי בתא שטח מס' 4, מיועדים להריסה.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש</p>
יא	<p>חניה</p> <p>בתחום תא שטח מס' 1 לא תוסדר חנייה</p>
4.2	<p>דרך משולבת</p>



4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל ותנועה מוגבלת של כלי רכב
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים אדומים וירוקים מיועדים לדרכים משולבות דרכים אלו תיועדנה בעיקר להולכי רגל, אך תותר בהם תנועה מוגבלת של כלי רכב. בשטחים אלו ישולבו עצים, ספסלים, תאורה יחודית, כמו כן הדרכים תהינה מרוצפות אבן</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ברחוב עידו ע"י רשות התמרור המוסמכת, לרבות סגירה מלאה או חלקית של הרחוב לכניסת כלי רכב לרחוב בשעות הגעת תלמידים לבית הספר ויציאת בסוף יום הלימודים. הכל בדגש על בטיחות הולכי הרגל הבאים והיוצאים מבית הספר. תנאי לטופס 4 ואיכלוס הבינוי החדש בתחום התכנית יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כאמור</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>השטח המוצע בתת הקרקע ישמש עבור : חינוך,קהילה ורווחה.</p> <p>השטח המוצע במפלס הרחוב ישמש עבור : גינות ואזורים למשחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי, מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כל בנייה מעל הקרקע, מלבד קירות פיתוח, הצללה, מתקני משחקים וגן. קביעת בינוי להוספת 2 קומות תת-קרקעיות חדשות, המשכיות בהתאם לנספח הבינוי גובה קומת המרתף יקבע בשלב היתר הבנייה על פי השימוש שיקבע בתיאום עם מהנדס העיר. הבינוי יתוכנן כך שיאפשר איטום/בידוד ללא פגיעה במפלס הפיתוח מעל שיאפשר שתילת צמחיה והתקנת מתקני משחקים במפלס פני הרחוב. לא תתאפשר בנייה/יציאת מדרגות וכו' מהקומות התת-קרקעיות לפני הקרקע באופן שיגרע מתכסית השטח הפנוי מעל. השטח המוצע בתת הקרקע, ישמש כאולם רב תכליתי. האולם ישמש את ביה"ס בשעות היום ואת הקהילה הגרה בשכונה בשעות אחה"צ. גובה קומת המרתף יתואם עם אגף שפ"ע לשם הבטחת נטיעות וגינון.
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> אוורור החללים בתת הקרקע ע"י פיר אויר צח הינו מחייב אי ביצועו תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002. לא תותר כל בנייה מעל הקרקע, מלבד קירות פיתוח, הצללה, מתקני משחקים וגן, הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002
ג	פיתוח סביבתי



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים	
קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע טורקיז לבנייה תת-קרקעית	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	22.5	50	137	1305	0	2871	1486.5	4,1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	0	0	100	0	392	(3) 0	(3) 0	196	2	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל הקומה החמישית תותר בניית מעקה ויציאה לקומת הגג בלבד..

(2) עפ"י המסומן בתשריט.

(3) לא תותר כל בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישור.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בנייני ופיתוח, היקף ומיקום חצרות ומפלסיהן, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות/הצללות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית ופרטי בנייה.
3. 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 הבקשה להיתר, יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת דוח אקוסטי ותיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בעיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות ותיאום עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים, בין היתר בנושאים הבאים: תכנון דרכי גישה למרחבים המוגנים, תכנון דרך הגישה לכניסה הראשית של השימושים השונים.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים, לעניין מיקום מתקני האשפה ואופן פינוי האשפה.
7. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור כי על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי. כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בנייה.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.
9. היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת חו"ד מהנדס שימור לתוספות המוצעות על המבנה הקיים.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור המחלקה לשימור בעיריית ירושלים.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ברחוב עידו ע"י רשות התמרון המוסמכת, לרבות סגירה מלאה או חלקית של הרחוב לכניסת כלי רכב לרחוב בשעות הגעת תלמידים לבית הספר ויציאת בסוף יום הלימודים. הכל בדגש על בטיחות הולכי הרגל הבאים והיוצאים מבית הספר. תנאי לטופס 4 ואיכלוס הבינוי החדש בתחום התכנית יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כאמור

		<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה בבניין הוא הריסת תוספות בנייה מחמרי בנייה שאינם אבן.</p> <p>15. תנאי למתן היתר הנו הכנת תיק תיעוד מלא הכולל סקר הנדסי.</p> <p>16. תנאי לבקשת היתר בניה היא תכנית שחזור פרטי בניה, נגרות ומסגרות מקוריים על פי תיק התיעוד על פי דרישת מחלקת השימור.</p> <p>17. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תיאום ואישור התכנון ופיקוח מלא על הביצוע של אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה, הצגת תכנון פיר איורור לאספקת אוויר צח שיגיע לגג הבניין עבור החללים התת קרקעיים, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה יהיה, הצגת תכנון לפינוי/טיפול בגז ראדון עפ"י התקנים התקפים לעת הוצאת היתר בנייה, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בנייה יהא הכנת סקר עדכני ואישורו ע"י פקיד היערות.</p>	<p>6.1</p>
		<p>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לאיכלוס יהא פיתוח השצ"פ וגן המשחקים בתיאום ובאישור אגף שפי"ע</p>	<p>6.2</p>
		<p>6.3 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא הכנה ואישור של תכנית לצורכי רישום לתאי שטח מס' 1,2,3,4</p>	<p>6.3</p>
		<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, יעקרו עפ"י כל דין, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה יועתקו עפ"י כל דין, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, יהיו עפ"י מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום.</p> <p>4. במסגרת היתר הבניה תשולב נטיעת 3 עצים חדשים. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר נטיעת 3 עצים חדשים בפועל, בדיקה של העצים הקיימים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p>	<p>6.4</p>
		<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>באחריות מבקש הבקשה להיתר, לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>6.5</p>
		<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.6</p>

6.7	תשתיות
לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.	
המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.	

6.8	עתיקות
על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוספת המוצעת בתכנית זו תיבנה בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית כ- 15 שנים מתאריך אישורה

