



**דברי הסבר לתוכנית****תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

מתחם התוכנית מיועד למבני ציבור ע"פ תוכנית 3993 מהתאריך 25/05/1990 ותוכנית 3993א שאושרה באופן סופי 19/07/2000, וע"פ מדיניות העיריה והועדה המחוזית. בנין ביה"ס נבנה בשלבים החל משנות ה-90 השלב האחרון נבנה לפי היתר בניה מס' 36542 מה 16/2/1994. התוכנית מציעה בנית שטחי ספח על גג אולם ההתעמלות, בסה"כ תוספת 570.0 מ"ר. התכנית מבטלת את יעוד הדרך בשטח הכביש ממערב לביה"ס המשמש כחצר ביה"ס, והופכת אותו לשטח מוסד ציבורי לחינוך.

**רקע תכנוני:**

התכנית מחליפה את תוכנית 3993א שאושרה סופית ב-19/07/2008

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:**

בשטח ישנו בנין ביה"ס שנבנה ע"פ היתר מס' 36542 מהתאריך 16/02/1994, והשטח סביבו מפותח. התכנית זו מציעה תוספת גג אולם ההתעמלות הקיים, ללא קשר לביה"ס הקיים עם כניסה נפרדת. הבניין המוצע הוא 2 קומות מעל אולם ההתעמלות, התוספת היא שטחי ספח ולא תוספת כיתות לימוד.

**מעמדו של מגיש התוכנית:**

מגיש התוכנית הינו עיריית ירושלים, היזם הינו המינהלה לחינוך.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית **1.1** שם התוכנית ומספר התוכנית

בית ספר מורשה גבעת שאול

שם התוכנית

מספר התוכנית 3993ב'י

שטח התוכנית **1.2** שטח התוכנית

1.32 דונם

מהדורות **1.3** שלב

מתן תוקף •

מספר מהדורה בשלב 10

תאריך עדכון המהדורה 08.8.2013

יפורסם  
ברשומות

סיווג התוכנית **1.4** סוג התוכנית

תוכנית מתאר מקומית •

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן •

ועדה מחוזית •

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי •

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. •

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה. •

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא •

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218100
		קואורדינטה Y	632900
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		ירושלים, שכונת גבעת שאול, בין רח' אלקבץ לרח' עקיבא אזולאי.	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		רשות מקומית	ירושלים
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	גבעת שאול
		רחוב	אלקבץ
		מספר בית	52

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30260	• מוסדר	• חלק מהגוש	48	52,51,50,47,40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
מס' מגרש 1	3993
תא שטח 405	13295

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

13295
-------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62-תכנית המתאר לירושלים	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר 62	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16/7/1959
3993	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית מפורטת 3993	י.פ. 3769	27/5/1990
3993א	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית מפורטת 3993א	י.פ. 5824	26/06/2008
1726-תכנית המתאר למערב גבעת שאול	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר למערב ירושלים 1726	י.פ. 3248	כט' אלול התשמ"ה 15/9/1985
5166-תכנית חניה בירושלים	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית והן תחולנה על תכנית זו	י.פ. 6052	21/01/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית והן תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4393	22/03/1996
13295	• בוטל	תכנית זו מבטלת חלק מהוראות תכנית מפורטת 13295	י.פ. 6316	24/11/2011

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גילה חיות	13/03/13	1	לא רלוונטי	1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גילה חיות	13/03/13	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גילה חיות	13/03/13	1	לא רלוונטי	1: 250	• מחייב • חלקית*	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	גילה חיות	13/03/13	1	לא רלוונטי	1: 250	• לא מחייב	מצב מאושר

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.

\*מחייב לענין גובה, קווי בנין, מס' קומות.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				עיריית ירושלים		כיכר ספרא- ירושלים	02-6297777		02-6296666		

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מינהלה לחינוך ירושלים		כיכר ספרא- ירושלים	02-6297777		02-6296666	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית ירושלים		כיכר ספרא-ירושלים	02-6297777		02-6296666	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	גילה חיות	67124966	6043			בנימין מטודלה 30, ירושלים	02-5660597	0542453061	02-5631503	Gila43@012.net.il
מודד	אבי שחם	012319133	765			בית הדפוס 12 ירושלים	02-6515661		02-6524777	

**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
לא רלוונטי	

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**

תוספת שטחי בניה למבנה ועל גג אולם ההתעמלות, ביטול דרך והפיכתו לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי ייעוד משטח למוסדות ציבור וחינוך ודרך מאושרת למבנים ומוסדות ציבור לחינוך
2. תוספת 2 קומות למבנה אולם הספורט, גובה מרבי אבסולוטי + 810,0 מטר.
3. תוספת שטח מבוקשת של 570 מ"ר על שטח אולם הקיים, סה"כ 840 מ"ר.
4. קביעת קווי בנין חדשים כפי שמצוין בתשריט
5. ביטול דרך.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.32
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	840		570.00	270.00 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1,320	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		30.3%	400	שטח למוסדות ציבור וחינוך
				69.7%	920	דרך מאושרת
				100%	1320	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		4.1
שימושים		4.1.1
מוסד חינוכי		א.
הוראות		4.1.2
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך	הוראות בנוי	א.
קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו בצבע אדום ע"פ תוכנית 3993ב'	קווי בנין	ב.
בניית התוספת על הגג תבוצע באבן טבעית כדוגמאת הקיים בשילוב קרוי קונסטרוקטיבי ממתכת.	עיצוב אדריכלי	ג.
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	חניה	ד.
באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י מגישי הבקשה להיתר.	פסולת בנין	ה.
1. קווי הבנין המירביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 2. גובה הבניה עבור הבניה החדשה יהיה ע"פ המצוין בנספח והינו מחייב וכל סטיה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 3. מס' הקומות הינם מחייבות וכל סטיה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 4. שטחי הבניה הינם מחייבים, וכל תוספת תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002	סטיה ניכרת	ו.
למניעת מטרדי רעש לתלמוד התורה מכביש הכניסה החדש לגבעת שאול, יכלול הבניין פתרונות אקוסטיים כמפורט להלן: 1. הקירות החיצוניים של הבנין יהיו מקונסטרוקצית בטון בעובי של 25-15 ס"מ בצפיף אבן, או לחלופין מטיח בעובי 1.2 ס"מ בצד הפנימי ובצד החיצוני בידוד טרמי בעובי 3 ס"מ וציפוי אבן. 2. החלונות יהיו חלונות כנף (לפתיחה עם צירים) עם אטימה שתבטיח בידוד מעולה. 3. זכוכית החלונות תבוצע בשתי שכבות בנות 6 מ"מ ו-4 מ"מ וביניהן שכבת B . V . P EP כפולה בעובי 0.76 מ"מ הזכוכית תחובר למסגרת באופן גמיש באמצעות מילוי סיליקון, פרופילי ניאופרן או שווה ערך. בין מסגרת החלונות והמשקופים יהיו פסי אטימה מסוג "REMTA" או שווה ערך 4. משטחי הצללה מעל החלונות יצופו בחלקם התחתון בלוחות הרקליט או שווה ערך, למניעת החזרי קול. 5. סך כל משטחי הזכוכית לא יעלה על 40% משטח הקיר החצוני כ-40% משטח החלונות יבוצע בחלונות קבועים (שלא ניתנים לפתיחה). 6. תוכן תשתית שתאפשר התקנת מערכת אוורור מלאכותי מרכזי. 7. בשולי כביש הכניסה לגבעת שאול הנמצא ממערב לפרוייקט יבנה מחסום אקוסטי כמסומן בתשריט המחסום האקוסטי יבנה מחומר מעל מסה של 25 ק"ג/מ"ר לפחות בקטע הדרך בין הנקודות 105-106 יבנה מחסום אקוסטי בגובה של 2 מ' לפחות. בקטע הדרך בין הנקודות 106-108 יבנה מחסום אקוסטי בגובה של 1.5 מ' לפחות	אקוסטיקה	ז.
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה	אנטנות	ח.

נוספת כל שהיא		
<p>(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.            (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	ט.
<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות מבקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.</p>	תשתית:	י.
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"א - 1980.</p>	שילוט	יא.
<p>הדרך המסומנת בתשריט הבינוי לביטול מבוטלת.</p>	דרך לביטול	יב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	1.32 דונם	570.0 מ"ר	—	270	—	63%	לא רלוונטי	לא רלוונטי	10.2 מ'	2.5 מ' (1)	1 קיים	במסומן בתשריט				

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומאושרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- שטחי הבניה כוללים את השטחים העיקריים ושטחי השרות, ניתן להעביר שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- (1) בהתאם לנספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות****6.1. חיזוק מבנה מפני רעידת אדמה-תמ"א 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח התמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.2 תנאים להיתר בניה**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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. הגשת תכנית עבור נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תתבצע בהנף אחד לא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**

ממוש התכנית תוך שנתיים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 18.8.2013 מספר תאגיד:	חתימה:  עיריית ירושלים המינהלה לחינוך	שם: <u>רון פורק</u> תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
תאריך: 11.8.2013 מספר תאגיד: 0043	חתימה:  עיריית ירושלים המינהלה לחינוך	שם: גילה חיות תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 18.08.13 מספר תאגיד:	חתימה:  עיריית ירושלים המינהלה לחינוך	שם: <u>רון פורק</u> תאגיד: המינהלה לחינוך ירושלים	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:  עיריית ירושלים ירושלים	שם: עיריית ירושלים תאגיד: 53403338	בעל עניין בקרקע

הסמונח על נכסי העירייה מאשר:  
חתימתו על התכנית הוא כבעלי שטחים  
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (כלכז)

תאריך: 18.8.13  
חתימה: רון פורק

תאריך: 18.8.13  
חתימה: רון פורק