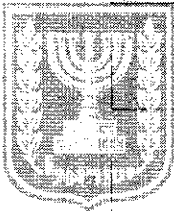


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0084913

הקמת מוסדות חינוך ובתי כנסת ברחוב שמואל הנביא, ירושלים



מנהל תכנון
מזכה תדפיסה 19

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מפורטת

אישורים



מנהל תכנון
מזכה תדפיסה 19



מנהל תכנון
מזכה תדפיסה 19

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.11.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנון מתחם למבנים ולמוסדות ציבור הכולל בין היתר מבנים המיועדים לשני בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת המשולבים במבני בתי הספר.

התכנית העיקרית התקפה למתחם זה היא תכנית מספר 3659 משנת 1989. תכנית זו כללה שטח ללא תכנון בלב המתחם וכן שטח לבנין ציבורי ואזור מגורים (2 מיוחד).

התכנית המוצעת כוללת, בנוסף על המתחם למבנים ולמוסדות ציבור, הרחבת דרך לצורך מפרץ אוטובוסים לאורך רחוב אהרון פישל, תוספת דרך לאורך שמואל הנביא עבור רק"ל עתידי והסדרת חניה בשטח המתחם



מנהל תכנון
מזכה תדפיסה 19



תכנון תמ"ן
מזכה תדפיסה 19

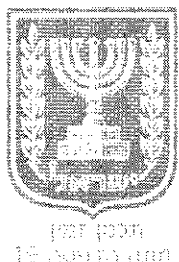


תכנון תמ"ן
מזכה תדפיסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

 <p>תכנית זמין מונה תדפיסה 19</p>	<p>הקמת מוסדות חינוך ובתי כנסת ברחוב שמואל הנביא, ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
	<p>101-0084913</p>	<p>מספר התכנית</p>	
	<p>8.035 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
	<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>כן</p>	
	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	<p>מחוזית</p>	
	<p>לפי סעיף בחוק</p>	<p>לי"ר</p>	
	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	
	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	
	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>לא</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220924

קואורדינאטה Y 633572



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיסה 19

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בפינת הרחובות שמואל הנביא ואהרון פישל, ופונה לרחובות אלו בחזית הצפונית והמזרחית של המגרש. בחלק הדרומי והמערבי, גובל המגרש בחצרות של בנייני מגורים שכנים. בפינה המערבית של המגרש יש רחוב קצר המתחבר לרחוב אבינדב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שמואל הנביא	ירושלים
		פאתי שכונת הבוכרים, שמואל הנביא	שכונה



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיסה 19

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

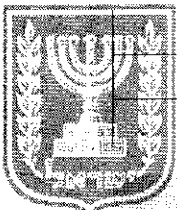
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30103	מוסדר	חלק	48	45-47, 49, 75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיסה 19

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
5 - 1	3659
5	4260

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3276 ✓	כפיפות	כפיפות	3753	2298	25/03/1990
3659	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3659 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3659 ממשיכות לחול.	3612	1181	09/01/1989
4260	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4260. הוראות תכנית 4260 תחולנה על תכנית זו.	4090	1917	11/03/1993
62 ✓	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959



תלמי זמין
מונה הדפסה 19



תלמי זמין
מונה הדפסה 19

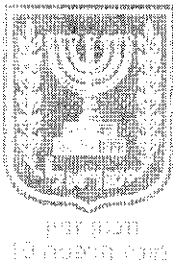


תלמי זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

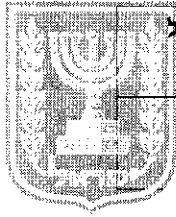
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מירון כהן			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1				תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/01/2016	מירון כהן	07/02/2017	נספח 1: בינוי - תכניות, חזיתות וחתיכים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/02/2017	אייל קראוס	16/02/2017	נספח 2: תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/01/2017	אלסטר ראובן	07/02/2017	נספח 3: תכניות מאושרות	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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		אגף תכנון עיר, עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337	02-6297115	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

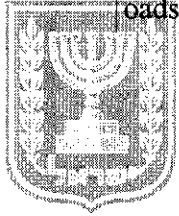
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337	02-6297115	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

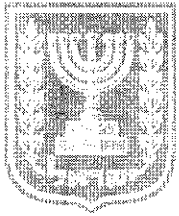


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מירון כהן	00037699		ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663600		office@ct-arch.co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד- פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il



מכון המבחן
מנהל המספר 15



מכון המבחן
מנהל המספר 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

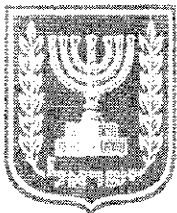
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מוסדות חינוך ובתי כנסת ברחוב שמואל הנביא, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- (א) שינוי יעוד שטח מ"אזור מגורים 2 מיוחד" ל"דרך מוצעת" ולשטח ל"מבנים ומוסדות ציבור".
- (ב) משטח לבנין ציבורי לדרך מוצעת.
- (ג) מדרך מאושרת לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- (ד) קביעת יעוד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי להקמת מבני ציבור: שני בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת.
3. קביעת קוי בניין לבנייה, כאמור.
4. קביעת שטחי הבניה המירביים של מוסדות הציבור ל-14,250 מ"ר (מתוכם 9,410 מ"ר שטחים עיקריים, ו-4,840 מ"ר שטחי שירות).
5. קביעת מסי הקומות ל-7 קומות מעל מפלס הכניסה, ושתי קומות מתחת למפלס הכניסה.
6. קביעת השימושים בשטח התכנית לבתי ספר, גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
9. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / עקירה ונטיעה של עצים.
11. קביעת הוראות בגין הרחבת דרך מאושרת ובגין ביצוע דרך משולבת.
12. קביעת הוראות בגין תכנון וביצוע שטח לחניה ולהורדת נוסעים.
13. קביעת הוראות בגין החדרת מי נגר.
14. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בחלק משטח התכנית.
15. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 8.035

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחים עיקריים. לא מפורטים	9,410		+9,410		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
שטחים מותרים בתכנית המאושרת						
במצב מאושר לא פורטו			-9,940	9,940	מ"ר	מגורים (מ"ר)
השטחים עיקריים מתוך סך-כל השטחים						

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5, 3
דרך מוצעת	4, 2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט יעוד תאי שטח כפופים

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	5
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1
חניה	דרך מוצעת	2
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5, 3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4, 2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	3,332.04	39.56

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד	
12.04	1,014	דרך מאושרת	
39.59	3,334.4	שטח לא מוגדר	
8.36	704.31	שטח לבניין ציבורי	
0.46	38.52	שטח ציבורי פתוח	
100	8,423.27	סה"כ	



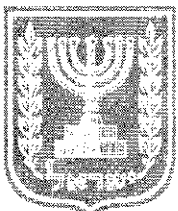
מנהל תכנון
ד"ר יוסף זילברמן

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
8.76	704.19	דרך מאושרת	
3.98	319.76	דרך מוצעת	
87.26	7,011.93	מבנים ומסודות ציבור	
100	8,035.88	סה"כ	



מנהל תכנון
מונה תחילת 19



מנהל תכנון
מונה תחילת 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

שני בתי ספר - שימוש מחייב. אולם - לשימוש פעילות שוטפת בלבד. שימושים נוספים: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת.

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

1. בתחום תא שטח מס' 1 תותר הקמת מבנה אחד או יותר עבור השימושים השונים וע"פ המופיע בנספח הבינוי המנחה.
2. הבינוי יהיה מקביל לרחוב שמואל הנביא על מנת ליצור חלל עירוני רציף.
3. התכנון יאפשר נגישות נוחה לגגות הבינויים השונים לצורך ניצולם כחצרות פתוחות לתועלת המשתמשים. תכנון הגגות יביא בחשבון הצללות, גינון וכיוצ"ב לתועלת המשתמשים.
4. תותר קומה מפולשת חלקית עבור הרחבת החצרות הפעילות, לתועלת משתמשי הבנין.
5. מוזגנים, מדחסים ומערכות טכניות אחרות כגון צנרת, וכן מערכות הצללה לחלונות, ישולבו בעיצוב האדריכלי של חזיתות הבינויים ובפיתוח השטח ויוצגו בבקשה להיתר הבניה. לא תהינה מערכות טכניות גלויות על הגג למעט פנלים סולאריים שישולבו בעיצוב הבנין.
6. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס. 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מספר קומות מירבי, קווי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים ושימושים.
7. קווי הבניה המירביים יהיו במצויין בתשריט וכמפורט בהוראות התכנית.
8. זכויות הבניה מפורטות בסעיף 5.
9. בתי הספר מהווים שימוש מחייב. ההיתר הראשון בתא שטח מס' 1 יהיה לבתי ספר. יובהר כי השימושים הנוספים בתא שטח זה יתאפשרו רק בתנאי שהם לא יפגעו בשימוש של בתי הספר.

ב חשמל

סימון מהתשריט: בלוק תחנת השנאה

יותר שילוב תחנות טרנספורמציה תת-קרקעיים בלבד בתחום המגרש בתוך תחום קווי הבנין ו/או בתחום החניה המסומן בתשריט התכנית. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה תיאום בנושא זה עם חברת חשמל. בין השאר יתואם עם חברת חשמל מיקום התחנות בתת-הקרקע, גודלם, אופן הגישה אליהן והשימושים שיותר מעליהן. תנאי למתן היתר לחדרי הטרנספורמציה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לרבות לעניין מניעת מפגעים מחדרי הטרנספורמציה. במידה ויוקמו תחנות טרנספורמציה בסמיכות לגבול המגרש, ינטעו עצים כחיץ בין התחנות למגרשים גובלים.

ג הנחיות מיוחדות

יותר הקמת אולם אשר ישמש את מוסדות הציבור לפעילות שוטפת בלבד. יאסר השימוש בו לקיום אירועים.

ד ניהול מי נגר

יישמרו 25% משטח תא שטח מס' 1 להחדרת מי נגר ע"פ הוראות תמ"א 4/ב'34.

4.2 דרך מוצעת

4.2.1 שימושים

- 1) דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (למעט מסילת ברזל).
- 2) הרחבת הדרך בתא שטח מס' 4, במידות 5X15 מ' מיועדת לצורך מתן אפשרות לגישה לירידה לתחנה תת קרקעית של הרכבת הקלה שתיבנה בעתיד.

4.2.2 הוראות

הוראות פיתוח

- 1) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- 2) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.
- 3) תנאי מוקדם למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 יהיה הגשת תכנון מפורט של כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן, ולרבות הסדרי התנועה בהן, התקנת מקומות חניה ומפרץ לאוטובוסים, להנחת דעת מהנדס הוועדה
- 4) המדרכות החדשות שייבנו כתוצאה מההרחבות יכלולו ריהוט רחוב, נטיעות וריצופים בתיאום מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים. הסדרי התנועה והתשתיות ייעשו בתיאום ולאישור אגף תושבייה בעיריית ירושלים.
- 5) הבינוי והפיתוח בתא שטח מס' 4 יתואם עם תכנית האב לתחבורה בירושלים.
- 6) ראו סעיפים 6.4 עצים לעקירה / שימור, גדר / מבנה / מדרגות להריסה להלן.

4.3 דרך מאושרת

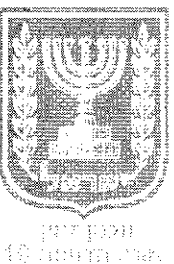
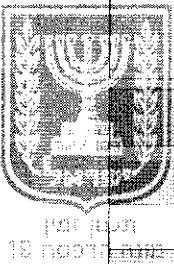
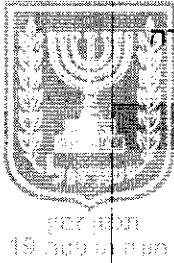
4.3.1 שימושים

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (למעט מסילת ברזל).

4.3.2 הוראות

אדריכלות

- 1) תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט
- 2) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- 3) תנאי מוקדם למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 יהיה הגשת תכנון מפורט של כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן, ולרבות הסדרי התנועה בהן, התקנת מקומות חניה ומפרץ לאוטובוסים, להנחת דעת מהנדס הוועדה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	גודל מגרש עיקרי	שרות		עיקרי	מגרש				עיקרי	שרות	עיקרי					
															קדמי		אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני
מבנים ומוסדות ציבור	1	7012	7000	3840	2410	1095	15420	2	7	26	60	2	7	3	8	3	5	3	6

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל חדרי טרנספורמציה.
- (2) שטחים מירביים - כולל שטחי שירות בתת-קרקע.
- (3) לפי קו הבנין המופיע בתשריט ובנספח מס' 1 לכיוון צפון מערב.
- (4) לכיוון דרום מזרח-רח' פישל.
- (5) על פי המופיע בתשריט ובנספח מס' 1.
- (6) כלפי רחוב שמואל הנביא.

6. הוראות נוספות

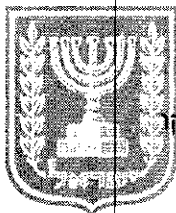
6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה בשטח:

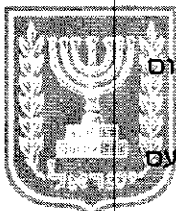
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין-הבינוי יהיה מקביל לקו רחוב שמואל הנביא על מנת ליצור חלל עירוני רציף, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, אמצעים להשהיית מי נגר, קירות תומכים, גדרות, גובהן וחומרי החיפוי שלהן, חתכים, חזיתות, אמצעי הנגשה, מגרשי ספורט, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, גישה לרכב חירום, מתקנים לקשירת אופניים. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, חומרי ריצוף, שבילים, מערכות הצללה, מערכות השקיה, ריהוט גן, מתקני תברואה, ביתני שמירה משולבים בפיתוח, תאורה, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה וכדומה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת הגיחון בדבר תכנון מערכות הביוב, הניקוז והמים בשטח התכנית וחיבורן למערכות העירוניות הקיימות בסמיכות.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנון הסדרי התנועה הנדרשים בשטח התכנית ע"י האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים. התכנון יכלול: תכנון המדרכות ברחוב שמואל הנביא ורחוב פישל, בסמוך לשטח התכנית. סידורי נגישות, תאורה, ריצוף, נטיעות, ריהוט רחוב ותשתית, הסדרת מפרצי אוטובוס לאורך רחוב פישל, הסדרת מקומות חניה, מקומות להורדה והעלאה של תלמידים, רחבת סיבוב בתוך התא השטח, התוויית שבילים להולכי רגל, והסדרים נוספים בתוך תא השטח ומסביבו, הכל בתיאום ואישור אגף תושי"ה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ופיקוח עיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בדבר פינוי עודפי עפר לאתר המוסכם עם עיריית ירושלים.
7. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא יהיה שיקום המדרכה במידה שתפגע כתוצאה מעבודות הבנייה במתחם, לשביעות רצון אגף שפ"ע.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לשירותי כבאות לרבות לענין הוראות בטיחות בפני שריפות.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום תכנון מיקום מתקן אשפה בשטח התכנית מול האגף



תכנון זמין
מונה תדפיסה 19



תכנון זמין
מונה תדפיסה 19

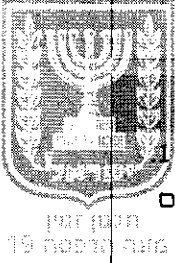


תכנון זמין
מונה תדפיסה 19

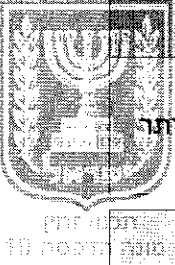
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לתברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מורשה נגישות למבנים, תשתיות וסביבה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל וקבלת אישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם תכנית אב לתחבורה ירושלים.</p> <p>15. בית הספר הוא שימוש מחייב בתא שטח מס' 1. ההיתר הראשון בתא שטח מס' 1 יהיה עבור בניית בתי ספר. שימושים נוספים בתא שטח זה יתאפשרו רק בתנאי שהם לא יפגעו בשימוש של בתי ספר.</p>



6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של חומרים קשיחים אחרים, ובתנאי ששטחם לא יעלה על 30% מהמעטפת. ישולבו פתרונות הצללה מתאימים.</p> <p>2. גדרות וקירות תמך יחופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת. גדרות מתכת יהיו גדרות סבכה. יאסר השימוש בגדרות רשת.</p> <p>3. גגות שטוחים יותרו לשימוש כחצרות לפעילות בתי הספר. כמו כן, יותר בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצמדו קולטי השמש לשיפועי הגג והדודים יהיו פנימיים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



6.3	הוראות פיתוח
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 של כל שטח תא שטח מס' 1. בתכנית יפורטו בין השאר, מיקום המבנים ומפלסי הכניסה אליהם, מפלסי הפיתוח, אמצעים להשעיית מי נגר, גובהי קירות וגדרות וחומריהם, הנגשה, מגרשי ספורט וחניה, מתקנים לקשירת אופניים, חומרי ריצוף, שבילים, נטיעות וגינון, מערכות הצללה, השקייה, רהוט חוץ, מתקני תברואה, גישה לרכב חרום, ביתני שמירה משולבים בפיתוח, מיקום מתקני תשתית, תאורה וכו'.</p> <p>2. תנאי להיתר תהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון המדרכות ברחובות שמואל הנביא ואהרון פישל, הצמודות למגרש, כולל הסדרי תנועה, נגישות, תאורה, ריצופים, נטיעות, ריהוט רחוב ותשתיות.</p> <p>4. כל הגדרות הבנויות וקירות התמך יחופו בשלמותן באבן טבעית מרובעת ומסותתת. גדרות מתכת תהיינה גדרות סבכה-יאסר השימוש בגדרות רשת.</p>



6.4	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הגדר/ המבנה/ המדרגות/ המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>

6.5	סטייה ניכרת
	<p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>

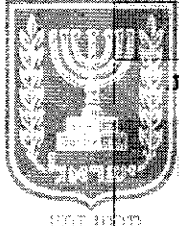
6.5	סטייה ניכרת
<p>3. תהיה חובת תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנושא חדרי הטרספורמציה התת-קרקעיים לרבות לעניין מניעת מפגעים מחדרי הטרספורמציה. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002.</p> <p>4. במידה ויוקם אולם לשימוש מוסדות הציבור, הוא ישמש לפעילות שוטפת בלבד. התרת שימוש באולם לאירועים תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	
6.6	הנחיות מיוחדות
<p>שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.</p>	
6.7	חניה סימון בתשריט: חניה
<p>1. מקומות החניה בתחום תא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יקבעו ע"פ נספח החניה ויבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התכנון העירוני המופיע בנספח החניה המנחה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון, מערך החניה, מערך הורדה והעלאה של נוסעים, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>4. הכניסה אל החניה בתחום תא שטח מס' 1, תהיה מרחוב פישל.</p>	
6.8	תשתיות
<p>גז: לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	
6.9	תקשורת
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.10	שרותי כבאות
<p>תנאי למתן היתר בניה יהא אישור נספח בטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות</p>	
6.11	ניחול מי נגר
<p>במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 	



תכנון חניון
מס' תדפיסה 19

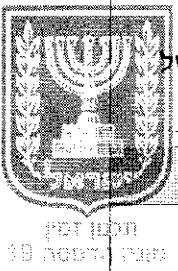
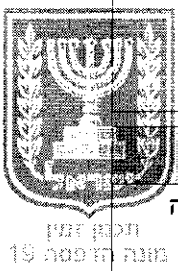
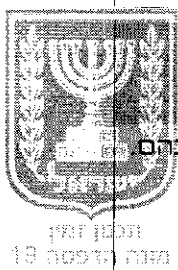


תכנון חניון
מס' תדפיסה 19



תכנון חניון
מס' תדפיסה 19

<p>ניהול מי נגר</p> <p>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p>	<p>6.11</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ג. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 4 עצים: בגודל 9, ובגובה 4.50 מטר, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>ד. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות, כפי שייקבע לעת היתר הבנייה, עבור שימור העצים, על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים א'-ד' לעיל.</p>	<p>6.12</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	<p>6.13</p>
<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>ע"פ 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.</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.15</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>	<p>6.16</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מוסדות חינוך	תאום ואישור חברת החשמל, תאום ואישור עם אגף תושייה בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.



מילון זימן
מונה הדפסה 19



מילון זימן
מונה הדפסה 19



מילון זימן
מונה הדפסה 19