

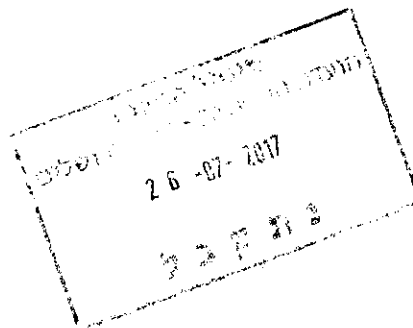
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0213306

קריית החינוך בצומת קונבר בשכונת ג'בל אל מוכבר, ירושלים.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון - מחוז ירושלים**  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס'**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.3.17 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון מתכנתת המחוז

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:  
התכנית המוגשת נמצאת במזרח העיר לאורך הכביש האמריקאי, סמוך לכפר קונבר.  
התכנית מציעה קביעת שטחים ציבוריים לחינוך, ספורט ונופש, חרום והצלה הנדרשים באזור והסדרת מערכת הדרכים אליהם.

בתכנית מתוכננים:

ארבעה תאי שטח למבני ציבור לחינוך:

- תא שטח 2: גני ילדים ומעונות יום עד 12 כיתות.
  - תא שטח 3: בייס יסודי עד 18 כיתות.
  - תא שטח 4: בייס יסודי או בייס תיכון עד 24 כיתות.
  - תא שטח 5: שני בתי ספר תיכון ו/או יסודי עד 30 כיתות כ"א.
- תא שטח 1 למוסד ציבורי לחרום והצלה הכולל תחנת כיבוי, חניון אוטובוסים ונפות עירוניות.  
תא שטח 6 לספורט ונופש הכולל מגרש ספורט, אולם ספורט ובריכת שחיה.

רקע תכנוני לתכנית:

התכניות החלות כיום הם 2683 א' ו-14585' המייעדות שטח זה לשטח נוף פתוח ולדרך ו/או טיפול נופי.

זים התכנית: מוריה

אדריכל: אלי רכס

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קריית החינוך בצומת קונבר בשכונת ג'בל אל מוכבר, ירושלים.
		מספר התכנית	101-0213306
1.2	שטח התכנית		76.598 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		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

223685 קואורדינאטה X

628384 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	לא מוסדר	חלק		9
31242	לא מוסדר	חלק		99
31246	לא מוסדר	חלק		9999
31250	לא מוסדר	חלק		999
31251	לא מוסדר	חלק		9991

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
2683 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2683 / א	4391	2316	15/03/1996
4585 / ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4585 / ו. הוראות תכנית 4585 / ו תחולנה על תכנית זו.	6858	7583	17/08/2014
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
9229	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 9229	5409	3115	23/06/2005
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**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליעזר רכס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליעזר רכס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		07/03/2016	משה פלוס	04/04/2016		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	28/05/2017	אליעזר רכס	28/05/2017	נספח מס' 1 - תכנית 1: 1250	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	28/05/2017	אליעזר רכס	25/06/2017	נספח מס' 2 - נספח בינוי, חתכים.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	28/05/2017	אליעזר רכס	24/07/2017	נספח מס' 3 - נספח נופי.	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	3	23/03/2016	דוד זהר	23/03/2016	נספחים מס' 4, 4א, 4ב - תנוחה וחתכים.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/03/2016	ולדמיר ברסלבסקי	23/03/2016	נספח מס' 5 - תנועה וחניות.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	23/03/2016	בעז עוזר כהן	23/03/2016	נספח מס' 6 - נספח ניקוז.	לא
ניהול מי נגר	רקע		29	23/03/2016	בעז עוזר כהן	23/03/2016	נספח הידרולוגי.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	22/03/2016	אליעזר רכס	22/03/2016	נספח עצים בוגרים. הוכן ע"י אגרי' נינה אלומות-עמיר.	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, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6295923	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6295923	

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לא מוסדר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס		אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-67090144		office@reche s.org.il
	יועץ תחבורה	ולדמיר ברסלבסקי		אמאב	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726996	02-6726995	
יועץ כבישים	יועץ תחבורה	דוד זהר		רע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	29	02-6529944	02-6529945	david@rame ng.net

תכנית מס': 101-0213306 - שם התכנית: קריית החינוך בצומת קונבר בשכונת ג'בל אל מוכבר, ירושלים.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ תשתיות	בעז עוזר כהן	122791	לביא נטיף מהנדסים בע"מ.	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5584524	office@lavi- nativ.co.il
	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

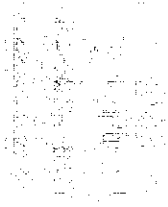
קביעת שטחים ציבוריים לחינוך, ספורט ונופש, תרום והצלה הנדרשים באיזור והסדרת מערכת הדרכים אליהם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
2. שינוי יעוד של קרקע משטח נוף פתוח לשטחים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
3. שינוי יעוד של קרקע משטח נוף פתוח לשטחים למבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה.
4. שינוי יעוד של קרקע משטח נוף פתוח לשטח ציבורי פתוח ולשטח ספורט ונופש.
5. שינוי יעוד של קרקע מדרך מאושרת לשטח ספורט ונופש.
6. שינוי יעוד של קרקע משטח נוף פתוח לדרך מוצעת ולדרך ו/או טיפול נופי.
7. שינוי יעוד של קרקע משטח לדרך ו/או טיפול נופי לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
8. שינוי יעוד של קרקע משטח של דרך מאושרת לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
9. קביעת שטחי בנייה למבנים ומוסדות ציבור לחינוך בהיקף של 31,840 מ"ר מתוכם 21,895 מ"ר עיקרי ו-9,945 מ"ר שירות.
10. קביעת שטחי בנייה למבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה בהיקף של 3,200 מ"ר מתוכם 2,400 מ"ר עיקרי ו-800 מ"ר שירות.
11. קביעת שטחי בנייה לספורט ונופש בהיקף של 4,000 מ"ר מתוכם 3,200 מ"ר עיקרי ו-800 מ"ר שירות.
12. בתא שטח מס' 1 תותר בניית תחנת כיבוי אש, שטחים לנפה עירונית ומסוף אוטובוסים.
13. בתא שטח מס' 2 תותר בניית גני ילדים ומעונות יום, עד 12 כיתות סה"כ.
14. בתא שטח מס' 3 תותר בניית בית ספר יסודי/ על יסודי, עד 18 כיתות לימוד סה"כ.
15. בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי/ על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ.
16. בתא שטח מס' 5 תותר בניית 2 בתי ספר יסודיים/ על יסודיים עד 30 כיתות סה"כ כל אחד.
17. בתא שטח מס' 6 תותר בניית מגרש ספורט פתוח עם טריבונות, אולם ספורט מקורה עם טריבונות, מלתחות וחדרי הלבשה, חדרי פעילות וחוגים, משרדים לפעילויות הספורט, בריכות שחיה מקורות ושטחים טכניים נדרשים.
18. קביעת קווי בניין.
19. קביעת מס' קומות למבני הציבור.
20. הנחיות בינוי.
21. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
22. קביעת השלבים והנחיות לביצוע.
23. קביעת הוראות בדבר העתקה ועקירת עצים.

24. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

25. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		76.598				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מסתרי				
	24,295		+24,295		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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 ו/או טיפול נופי	208 - 201
דרך מאושרת	106 - 101
דרך מוצעת	307 - 301
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5 - 2
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	1
ספורט ונופש	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	105, 103, 101
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	306, 302
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	1
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	305
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5
חורשה להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	208 - 206, 204, 203
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	105, 101
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	305 - 302
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5 - 3
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	1
חורשה להעתקה	ספורט ונופש	6
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	206
מבנה להריסה	דרך מוצעת	304
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5, 4

### 3.2 טבלת סטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
18.20	13,944	דרך ואו טיפול נופי
20.02	15,332	דרך מאושרת
61.48	47,090.51	שטח נוף פתוח
0.30	231	שטח ציבורי פתוח
100	76,597.51	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.35	11,756.12	דרך ו/או טיפול נופי
15.05	11,527.24	דרך מאושרת
11.79	9,030.39	דרך מוצעת
39.43	30,205.48	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
6.80	5,210.09	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
11.58	8,868.19	ספורט ונופש
100	76,597.51	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מבני חינוך לסוגיהם.                  2. בתי ספר.                  3. גני ילדים ומעונות יום.                  4. מבנה לשימוש קהילתי.</p> <p>ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים לטובת רווחה וקהילה, תרבות ובריאות, בכפוף לפרסום הבקשה לתוספת שימוש בהליך הדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 2 תותר בניית גני ילדים ומעונות יום, עד 12 כיתות סה"כ.                  2. בתא שטח מס' 3 תותר בניית בית ספר יסודי/ על יסודי, עד 18 כיתות לימוד סה"כ.                  3. בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי/ על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ.                  4. בתא שטח מס' 5 תותר בניית 2 בתי ספר יסודיים/ על יסודיים עד 30 כיתות סה"כ כל אחד.                  5. נספחי הבינוי מנחים בלבד.                  6. הבניה של כל מוסדות החינוך תבוצע לפי, הנחיות משרד החינוך ובתאום מנהל החינוך בעיריית ירושלים.                  7. בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת חדר שנאים בתיאום עם מנהל החינוך בעיריית ירושלים וחת"י ובהתאם לצורך בשלב היתר הבניה לכל מגרש. חדר השנאים יהיה תת קרקעי.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לרכב מיועד לאפשר זכות מעבר לרכבי עבודה לשטח אשר בתכנית מס' 101-044310 למשך תקופת הבניה בלבד של שטח זה.                  כמו כן בשטח זה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לטובת הבינוי בשטח אשר בתכנית 101-043310.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. תחנה לכיבוי אש.                  2. נפה אזורית של מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.                  3. חניון למסוף אוטובוסים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. תא שטח 1 הינו אתר לעודפי עפר של כביש הטבעת המזרחית עפ"י הנחיות תכנית 4585 ו'.                  2. כל הוראות פינוי עודפי העפר מתכנית 4585 ו' ממשיכות לחול.                  3. תנאי להוצאת היתרי בניה בתא שטח זה יהיה תכנון מפורט לעיצוב האתר ואישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה.                  4. תנאי להוצאת היתרי בניה בתא שטח זה יהיה בהתאם להמלצות של יועץ קרקע בדבר הידוק</p>

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה</b>
	הקרקע וביסוס המבנים המוצעים ולאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח מס' 1 תותר בניית תחנת כיבוי אש בהתאם למפורט בנספחי הבינוי ועפ"י דרישות הרשות לכיבוי והצלה.</li> <li>בתא שטח מס' 1 תותר בניית שטחים לנפה עירונית בהתאם למפורט בנספחי הבינוי ועפ"י דרישות אגף תברואה בעיריית ירושלים.</li> <li>התכנית לחניון מסוף האוטובוסים תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר עבור תא שטח זה.</li> <li>השימוש בחניון יהיה בכפוף להסדר הפעלה עם עיריית ירושלים.</li> <li>בשטח חניון מסוף האוטובוסים לא יותרו שימושים אחרים להוציא חנית אוטובוסים.</li> <li>נספחי הבינוי מנחים בלבד.</li> </ol>
<b>4.3</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגרש ספורט.</li> <li>אולם ספורט עם יציעים, מלתחות וחדרי הלבשה.</li> <li>חדרי פעילות וחוגים.</li> <li>בריכות שחיה עם מלתחות, חדרי הלבשה, משרדים ושטחים טכניים.</li> </ol>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח מס' 6 תותר בניית מגרש ספורט פתוח עם טריבונות, אולם ספורט מקורה עם טריבונות, מלתחות וחדרי הלבשה, חדרי פעילות וחוגים, משרדים לפעילויות הספורט, בריכות שחיה מקורות ושטחים טכניים נדרשים.</li> <li>נספחי הבינוי מנחים בלבד.</li> </ol>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>השטח הצבוע בתשריט בצבע תול הוא שטח של דרך מאושרת.</li> <li>תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט ובנספחי הדרכים והתנועה.</li> </ol>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים וחניות</b>

4.5	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת.</p> <p>ב. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט ובנספחי הדרכים והתנועה.</p>
4.6	<b>דרך ואו סיפול נופי</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. פיתוח נופי.</p> <p>3. תשתיות.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. ביצוע העיצוב הנופי יהיה בהתאם לנספח הנופי, נספח מס' 3, ויכלול תכנון אשר יבטיח את שיקום הנוף.</p> <p>2. יותר ביצוע הרחבת הדרכים ואו הקמת מבנים הנדסיים לדרכים בתנאי שאינם עומדים בסתירה למערכת הדרכים המוצגת בתשריט.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	1	5210	2400	800	15	62	2	3	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2	3056	2800	800	15	117	1	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3	4212	2970	1810	14	113	1	4	3	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4	4883	3625	1935	18.5	114	1	5	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5	18053	12500	5400	(1) 15	99	1	4 (1)	5	6	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	<סך הכל>			24295	10745									
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ספורט ונופש	6	8868	3200	800	15	45	1	2	4	4	4	4	4

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 בימת הטבלה:**

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, לרבות שטחי החניה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- יותר נידד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**



(1) 15 מ' גובה וארבע קומות בכל חתך.

(2) עפ"י המופיע בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>גמישות לתכנית</b>
	<p>1. תתאפשר גמישות, מעבר למופיע בנספחי הבינוי, במספר הקומות עד לכדי 4 קומות בכל חתך עבור אשכול הגנים.</p> <p>2. תתאפשר גמישות בשלבויות הביצוע.</p> <p>3. תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתאום עם מינהל החינוך בעיריית ירושלים.</p>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>
	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.
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבלולת האתר, והכל בכפוף לאישור המחלקה לאי"כס בעיריית ירושלים.</p> <p>2. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:</p> <p>א. תכנית פעולה ושלבי ביצוע של עודפי העפר בהתאמה ללויז' ביצוע העבודות בתחום התכנית.</p> <p>ב. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.</p> <p>ג. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.</p> <p>ד. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.</p>
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
	חדרי השנאים בכל תאי השטח בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1. פינוי אשפה ייתבצע באמצעות מכולות אשפה.</p> <p>2. בתאי שטח 2,3,4 נדרשת מכולה אשפה אחת לכל אחד.</p> <p>3. לתא שטח 5 נדרשות 2 מכולות אשפה.</p>
<b>6.8</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>א. ביצוע מערכת הניקוז תהא בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>ב. תותר זכות מעבר קווי ניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ג. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ניקוז.</p> <p>ד. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ה. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי</p>

6.8	ניקוז
	<p>התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים.</p> <p>ו. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים ושטחים מגוננים מונמכים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>ז. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת.</p> <p>ח. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכדי בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גננית.</p> <p>ט. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.9	הוראות פיתוח
	<p>א. גדרות / קירות / טרסות</p> <p>1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>2. במקרה של קירות תמך גובה קיר תמך לא יעלה על 3.0 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 2.0 מ' עבור שתילת צמחיה.</p> <p>3. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>4. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 3.0 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3.0 מ', גובה קיר תומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>ב. במקרה של טופוגרפיה תלולה:</p> <p>1. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש, ולמבנה הסמוך המדורג אף הוא. בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2.0 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם אדמת גן וללא בינוי תחתם</p>

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. שימור העצים תבצע בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ויבחן ע"י אגרונום. כל עץ שלא</p>

<p><b>6.10</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>יהיה בתחום החפירה ו/או הבינוי ו/או הפיתוח ולא יהיה צורך בהעתקתו, ישומר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד והיערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ולהנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. ככל שבעלי הזכויות בקרקע יבחרו להעתיק את העצים האמורים לקרקע אחרת טרם הפקעת הקרקע בפועל, הרי שהם יוכלו לעשות זאת.</p>
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך :</p> <p>1. יש לקבל הערכה של השפעת הרעש מתחבורה על המבנים שייבנו בשטח הפרויקט. לצורך זה יש לבצע חיזוי רעש על פי עקרונות שפורטו במתודולוגיה לתכנון אקוסטי של הכבישים - 2011.</p> <p>2. מפלס הרעש בתוך חללי גני ילדים וחדרי הלימוד של בתי ספר עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35 דציבל.</p> <p>3. יש למקם את הפונקציות הרועשות של בתי הספר (מגרשי ספורט, חצרות משחקים) במקומות החשופים ביותר לרעש חיצוני (צירי תנועה).</p> <p>4. בשלב התכנון המפורט והגשת הבקשה להיתר בניה יש לצרף לתכנית חו"ד אקוסטית שתכלול התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>4.1. רעש מתחבורה (לפי הנחיות שפורטו לעיל)</p> <p>4.2. פירוט של כל המערכות אלקטרו-מכניות שישרתו את המתחם ואמצעים למניעת רעש סביבתי לפי דרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990.</p> <p>4.3. שימוש במערכות הגברה לצורך פעילות שגרתית או קיום אירועים תחת כיפת השמיים תותר על סמך תכנית מפורטת בה יצוין מיקום וסוג הרמקולים, מערכת ההגברה ומפלסי רעש מרבים במקור שיקבעו על סמך מדידות שטח בקולטים הרגישים של שכונות המגורים ובהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.</p> <p>ב. מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה- בשלב התכנון המפורט והגשת הבקשה להיתר בניה יש לצרף לתכנית חו"ד אקוסטית שתכלול התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>1. פירוט של כל המערכות אלקטרו-מכניות שישרתו את המתחם ואמצעים למניעת רעש סביבתי לפי דרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990.</p> <p>2. התייחסות לרעש מפעילות שגרתית של המתקן ואמצעים למניעתו/צמצומו.</p> <p>ג. מתקני ספורט ונופש</p> <p>1. אין למקם מתקני ספורט באזורים בהם עלול להיגרם מטרד רעש לתושבי האזור.</p>
<p><b>6.12</b></p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></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><b>6.13</b></p>	<p><b>פסולת בנין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון</p>

<b>6.13</b>	<b>פסולת בניין</b>
	התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

<b>6.14</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בנינו ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה עמידה בתנאי הוראות התכנית בנושאי איכות הסביבה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעניין העתקת העצים ומיקום העצים המועתקים. העצים יועתקו לסביבה הקרובה הניתנת להעתקה בסמיכות לתכנית או בתחומה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת חו"ד מחלקת נגישות לאשכול גני הילדים, לרבות התייחסות לגני הילדים הממוקמים בקומות העליונות.</p>

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

<b>6.16</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	הבניינים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל אחד מתאי שטח 1,2,3,4 תבוצע בהינף אחד.	תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.
2	בניה בתאי שטח 5, 6	1. בתאי שטח אלו תותר בניה בשלבים עפ"י הנחיות מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו 2. תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.