

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0476713

תוספת שימושים ותוספת שטחי בנייה לשם בניית מבני ציבור, שמואל הנביא



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:

07/05/2024

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

02/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000524283/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מקודמת ע"י המחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים.

תא שטח מס' 1

ייעוד תא שטח מס' 1 הינו למבני ציבור עפ"י תוכנית מס' 1439 א' - תוכנית זו מבקשת לשנות את ייעוד החלקה לשצ"פ.

תא שטח מס' 2

ייעוד תא השטח מס' 2 הינו לשצ"פ. תוכנית זו מבקשת לשנות את ייעוד השטח לשטח למבני ציבור בשימוש עבור חנייה - עבור בית ספר, גן ילדים ומעון יום.

תא שטח מס' 3

ייעוד תא השטח מס' 3, הינו למבני ציבור בשימוש עבור בית ספר וגן ילדים עפ"י תוכנית מס' 1439 א' - תוכנית זו מבקשת להוסיף לתא השטח מבנה חדש לשימוש עבור מעון יום ומעליו בית ספר, להוסיף שטחי בנייה למבנה בית הספר הקיים בחלקה. ושימוש של גן ילדים בתוכו. התוכנית מבקשת להגדיר את היקפי הבנייה, קווי בניין וגישה למבנים, כול זאת תוך שמירה על המבנים הקיימים.

תא שטח מס' 4

ייעוד תא השטח מס' 4, הינו למבני ציבור בשימוש עבור בית ספר וגן ילדים. תוכנית זו מבקשת להוסיף לתא השטח מבנה בית כנסת חדש מעל גני ילדים קיימים. התוכנית מבקשת להגדיר את היקפי הבנייה, קווי בניין וגישה למבנים כול זאת תוך שמירה על המבנים הקיימים.

תא שטח מס' 5

ייעוד תא השטח מס' 5, הינו למבני ציבור עבור בית ספר וגן ילדים עפ"י תוכנית מס' 1439 א'. תוכנית זו מבקשת לשנות את ייעוד תא השטח לדרך, עבור הסדרת מפרץ הורדה/העלאת נוסעים עבור השימושים השונים, בתאי השטח עבור מבני הציבור בתוכנית.

תא שטח מס' 6

ייעוד תא השטח מס' 6, הינו למבני ציבור ושצ"פ עפ"י תוכנית מס' 1439 א'. תוכנית זו מבקשת לשנות את ייעוד תא השטח לדרך, עבור הסדרת מפרץ הורדה/העלאת נוסעים עבור השימושים השונים, בתאי השטח עבור מבני הציבור בתוכנית.

תא שטח מס' 7

ייעוד תא השטח מס' 7 הינו לשצ"פ, עפ"י תוכנית מס' 4702. תוכנית זו משאירה ייעוד זה ללא שינוי.

תא שטח מס' 8

בתא שטח זה קיימים מס' ייעודים עפ"י תוכניות 1439 א, 4702 : שצ"פ, שטח למבני ציבור בשימוש עבור מועדון נוער, שטח למבנה ציבורי להשלמה בשימוש עבור בית ספר ולשטח לתחנת טרנספורמציה. תוכנית זו מבקשת להרוס מבנה כיתות בחלקה ולשנות את ייעוד תא השטח למבנה ציבור עבור: הקמת מבנה ציבור בשימוש: חינוך, דת, צרכי קהילה. התוכנית מבקשת להגדיר את היקפי הבנייה, קווי בניין וגישה למבנים כול זאת תוך שמירה על המבנים הקיימים.

תא שטח מס' 9

בתא שטח זה קיימים מס' ייעודים עפ"י תוכניות 1439 א, 4702 : שצ"פ, שטח למבני ציבור בשימוש עבור מועדון נוער, שטח למבנה ציבורי להשלמה בשימוש עבור בית ספר. תוכנית זו מבקשת להוסיף 2 קומות חדשות למבנה קיים עבור בית ספר. התוכנית מבקשת להגדיר את היקפי הבנייה, קווי בניין וגישה למבנים כול זאת תוך שמירה על המבנים הקיימים.

תא שטח מס' 10

ייעוד תא שטח מס' 10 הינו למבני ציבור עפ"י תוכניות 1439 א, תוכנית זו מבקשת לשנות את ייעוד השטח לדרך, עבור הסדרת הקיים.

תא שטח מס' 11

ייעוד תא שטח מס' 11 הינו שטח למבני ציבור עפ"י תוכנית 1990, בשימוש עבור בית ספר ומעון ילדים. תוכנית זו מבקשת להוסיף לתא השטח מבנה חדש לשימוש גני ילדים ומעליו 2 בתי כנסת. התוכנית מבקשת להגדיר את היקפי הבנייה, קווי בניין וגישה למבנים כול זאת תוך שמירה על המבנים הקיימים.

תא שטח מס' 12

ייעוד תא שטח מס' 12 הינו שטח למבני ציבור עפ"י תוכנית 1990, בשימוש עבור בית ספר ומעון ילדים. תוכנית זו מבקשת להוסיף לתא השטח מבנים חדשים לשימוש גני ילדים, בית ספר, מעון יום, בית כנסת ומרכז



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דברי הסבר לתכנית

קהילתי.
התוכנית מבקשת להגדיר את היקפי הבנייה, קווי בניין וגישה למבנים .

תא שטח מס' 13
ייעוד תא שטח מס' 13 הינו שטח למוסדות ציבור עפ"י תוכנית 1990, בשימוש עבור בית ספר ומעון ילדים.
תוכנית זו מבקשת לשנות את ייעוד תא השטח לדרך, עבור הסדרת מפרץ הורדה/העלאת נוסעים עבור השימושים השונים, בתאי השטח עבור מבני הציבור בתוכנית.

הערה : יותר שימוש לצרכי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח המירבי המותר לבנייה וזאת בתנאי שהשימוש לצרכי מסחר ימוקם בחזית הבינוי הפונה לכיוון הרחוב ומותנה במימוש הזכויות בשטח הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימושים ותוספת שטחי בנייה לשם בניית מבני ציבור, שמואל הנביא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0476713

מספר התכנית

25.024 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221363
קואורדינאטה Y	633620

1.5.2 תיאור מקום

תאי שטח 2,1,3,4,5 - רחוב קרל נטר, שכונת שמואל הנביא, ירושלים
 תאי שטח 6,7,8,9,10 - רחוב שמעון הצדיק, שכונת שמואל הנביא, ירושלים
 תאי שטח 11,12,13 - רחוב מגן האלף, שכונת שמואל הנביא, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שמואל הנביא שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30100	מוסדר	חלק	48, 189	46, 84, 196, 198
30102	מוסדר	חלק	12, 56, 140	10-11, 13-14, 18, 137, 206

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



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
<u>1439</u> / א	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1439/א, בנושאים המפורטים בתוכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1439 א' ממשיכות לחול	2264	104		28/10/1976
<u>1990</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנית 1990 בנושאים המפורטים בתוכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1990 ממשיכות לחול	2071	564		08/12/1974
<u>4702</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 4702, בנושאים המפורטים בתוכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 4702 ממשיכות לחול	4453	368		03/11/1996
<u>62</u>	החלפה	תוכנית זו מבטלת את תוכנית מתאר 62	687	1586		16/07/1959



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 אלבויס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון אלבויס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי, תא שטח מס' 3,4	14: 49 11/07/2018	אהרון אלבויס	15/05/2018	1		מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח בינוי, תא שטח מס' 8, 9	14: 50 11/07/2018	אהרון אלבויס	15/05/2018	1		מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 3 - נספח בינוי, תא שטח מס' 11, 12	14: 51 11/07/2018	אהרון אלבויס	15/05/2018	1		מנחה	בינוי
לא	נספח חישוב שטחים 1 - לתא שטח מס' 3,4	13: 55 15/05/2018	אהרון אלבויס	15/05/2018	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח חישוב שטחים 2 - תא שטח מס' 8, 9	13: 55 15/05/2018	אהרון אלבויס	15/05/2018	1		רקע	טבלת שטחים
כן	נספח חישוב שטחים 3 - תא שטח מס' 11, 12	17: 13 20/01/2019	אהרון אלבויס	20/01/2019	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח סקר עצים	15: 36 11/07/2018	בניהו טל	11/07/2018	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 4 - נספח תנועה וחנייה	17: 46 08/07/2018	ישראל סובול	08/07/2018	1		מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר-קומפילציה	12: 57 13/05/2018	מאיר לוי	13/05/2018	1	1: 500	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
			5002300 08	עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	VnRevital@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	5002300 08	עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	VnRevital@jerusalem.muni.il

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	בית הערבה	22	077-5520308		office@s-e-a.co.il
	אגרונום	בניהו טל	49814/ה		בית הלל	בית הלל		04-6020604		bena@middot.co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	אז תעש הר החוצבים		02-5816818	02-5816818	
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198	02-6522199	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שינויים במערך ייעודי הקרקע, תוספת שימושים ותוספת זכויות בנייה, לשם בניית מבני ציבור ולשם הרחבת מבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
 - משטח ציבורי פתוח לשטח לבניין ציבורי.
 - משטח לבניין ציבורי, לדרך מוצעת.
 - משטח לתחנת טרנספורמציה לשטח לבניין ציבורי
 - משטח למבנה ציבור לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת שימושים לשם בניית מבני ציבור
- קביעת הוראות בינוי לשם הרחבת מבני ציבור קיימים ולשם הקמת מבנים חדשים.
- קביעת שטחי בנייה.
- קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת הוראות לתכנון מפרצי העלאה והורדת נוסעים.
- קביעת הוראות בגין חנייה עבור השימושים השונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	9, 8, 4 - 2, 12, 11
שטח ציבורי פתוח	7, 1
דרך מוצעת	6, 5, 13, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	9, 8, 4, 3, 12, 11
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	6, 5, 13
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	9, 8, 3, 2, 12, 11
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	7, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	6
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	9, 8, 3, 12, 11
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	7, 1
להריסה	דרך מוצעת	5, 13
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	9, 8, 4 - 2, 12, 11
להריסה	שטח ציבורי פתוח	7
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	13
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	9, 8, 12, 11
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקן הנדסי	49	0.20
שטח לבנין ציבורי להשלמה	960	3.84
שטח למבני ציבור	19,354	77.39
שטח ציבורי פתוח	4,647	18.58
סה"כ	25,010	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	340.77	1.36
מבנים ומוסדות ציבור	21,590.33	86.28
שטח ציבורי פתוח	3,092.61	12.36
סה"כ	25,023.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים בשטח יהיו עבור חברה וקהילה, חינוך, רווחה, דת ובריאות עפ"י המפורט להלן:</p> <p>מבנה מס' 1 : בית ספר וגן ילדים. מבנה מס' 2 : בית ספר ומעון יום. מבנה מס' 3 : גני ילדים ובית כנסת. מבנה מס' 4 : בית ספר. מבנה מס' 5 : מבנה רב תכליתי לשימוש : חינוך, דת, צרכי קהילה מבנה מס' 6 : בית ספר וגני ילדים מבנה מס' 7 : מעון יום, בית כנסת, מרכז קהילתי מבנה מס' 8 : גני ילדים ובתי כנסת. מבנה מס' 9 : מעון יום/גני ילדים. ניתן יהיה לשנות שימוש בהליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח שיעודו מבנים ומוסדות ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>תא שטח מס' 3 :</p> <p>1. תותר הקמת בניין חדש בין 4 קומות, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. [בניין מס' 2]</p> <p>2. תותר תוספת 2 קומות למבנה הקיים, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. [בניין מס' 1]</p> <p>3. יותר פיתוח תא שטח מס' 3 באופן שיאפשר הקמת בניין חדש כולל חצרות לשימוש מעון היום וגישה לפונקציות השונות.</p> <p>תא שטח מס' 4 :</p> <p>תותר תוספת 2 קומות למבנה קיים, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. [בניין מס' 3]</p> <p>תא שטח מס' 8 :</p> <p>תותר הקמת בניין חדש בין 5 קומות+קומת יציאה לגג, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי-נספח מס' 2 [בניין מס' 5]</p> <p>תא שטח מס' 9 :</p> <p>תותר תוספת 2 קומות למבנה בית הספר הקיים, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 2. [בניין מס' 4]</p> <p>תא שטח מס' 11 :</p> <p>תותר תוספת מבנה חדש בין 4 קומות [בניין מס' 8], תותר תוספת בינוי על המבנה הקיים בחלקה [מבנה מס' 9] הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 3.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>תא שטח מס' 12 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בניין חדש בין 4 קומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 3. [בניין מס' 6] 2. תותר הקמת בניין חדש בין 5 קומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 3. [בניין מס' 7] <p>כללי : מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים :</p> <p>קווי בניין מירביים, שטחי בנייה מירביים.</p> <p>זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. 2. תותר הצללה בחצרות גני הילדים /מעונות היום/ בתי הספר, עפ"י הנחיות משרד החינוך/בריאות. שטח ההצללה לא יכלל במניין זכויות הבנייה ויקבע עפ"י ההנחיות של הגורמים הרלוונטיים. יודגש בזאת כי התכנון המפורט של הקירוי המוצע ממנו ייבנה, יקבע סופית לעת מתן היתר בנייה. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 4. נגישות : על התכנון המפורט המוצע, יהא לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970 <p>חלק ח' התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבניין ציבורי.</p> <p>חלק ח'1 בניין ציבורי חדש פרק א'</p> <p>תקן ישראלי 1918- חלקים: 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6</p> <p>תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות)</p> <p>תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות למקום ציבורי שאינו בניין) תשע"ד 2013.</p>
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח מס' 2, ישמש לחנייה עבור השימושים המותרים בתוכנית. לא תותר כל בנייה בתא שטח זה פרט לגדרות/קירות/מחסומים/ביתן שומר. החניות המוצעות בתא שטח זה יתואמו מול אגף תושבי"ה לעת מתן היתר בנייה ובהתאם למפורט בנספח תנועה וחניה. 2. החניות התת קרקעיות בתוכנית, לא יהיו מחיבות.
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 3, 4, 8, 9, 11, 12 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב/ 2002.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. השימושים המותרים בתא שטח מס' 2 עבור חנייה בלבד, הינם מחייבים וכל סטייה משימושים אלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב/2002. לא תותר בנייה בתא שטח זה פרט לגדרות/קירות/מחסום/ביתן שומר.</p> <p>3. שטח למרכז קהילתי בתא שטח מס' 12 לא יפחת מ-4,000 מ"ר מרבי ותנאי להריסת המבנה הקיים יהיה קבלת מבנה חלופי בשטח זהה וזאת לפני הריסת המבנה הקיים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זאת תחשב כסטייה ניכרת</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. 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.</p> <p>2. עבודות להקמת מבני הציבור ייעשו במועדים ובזמנים בהם גני הילדים / בתי הספר אינם פעילים כגון בחודשי הקיץ או בשעות אחה"צ ובתיאום עם יועץ הבטיחות של מנח"י.</p> <p>3. שטח ההתארגנות של הקבלן לא יבוא על חשבון חצר גני הילדים/בית הספר.</p> <p>4. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יהיו מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>5. עקב צפיפות הבינוי ועירוב של מוסדות חינוך וציבור רבים ושונים בשטח מצומצם ועל מנת למנוע מטרדי רעש הדדיים בין המוסדות :</p> <p>5.1. יאסר שימוש ברמקולים ובמגברי קול חיצוניים מחוץ לכותלי המוסדות: בחצר, במרפסת ועוד.</p> <p>5.2. יש להתקין חלונות אקוסטיים במוסד.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</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>תשתיות</p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול תא שטח, 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>
ט	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל / 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
י	<p>חשמל</p> <p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>2. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. תנאי למיקום חדר שנאים הינו אפשרו כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד ועובדי חברת החשמל.</p> <p>4. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י. בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך, עפ"י שיקול הדעת המקצועי של חח"י.</p> <p>5. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית לפי הצורך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. 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 בתאי השטח במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. <p>בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח 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.</p>
יב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, 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 התכנית 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 אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בעיריית ירושלים 5. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור התוכנית ע"י מחלקות אגף שפ"ע [אחזקה/גננות/בטיחות]. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה בעיריית ירושלים לעניין מיקום מתקני האשפה, גודלם, הגישה אליהם ואופן פינוי האשפה. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור אגף תושי"ה לתכנון להסדרי תנועה שתכלול הסדרת מפרצי הורדה לאורך המגרש ותוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש. 10. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת צומת שמעון הצדיק - קרל נטר, מפרץ העלאה/הורדה לאורך רחוב מגן האלף, כולל הסדר המאפשר סיבוב רכב הסעות. 11. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש בתכנית הוא תאום ואישור מראש ובכתב עם חח"י מחוז י-ם לגבי שילוב תחנות שנאים בהתאם לצורך החשמלי. 12. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בכל תא שטח בתחום התכנית יהא הריסת כל הבינוי המסומן להריסה בתא השטח. 13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבינוי המוצע עם מח' מבני ציבור
יג	<p>עתיקות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ"י

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מעבר תשתיות תת"ק.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>פיתוח סביבתי תא שטח מס' 7 יפותח במסגרת פיתוח המבנה המוצע בתא שטח מס' 8</p>	א
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>השימוש המותר בתאי שטח מס' 5, 6, 13 הוא עבור מדרכה ומפרכי הורדה/העלאת נוסעים. תכנון המפרך והמדרכה בתאי שטח אלו יתואמו מול אגף תושי"ה לעת מתן היתר בנייה.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>דרכים וחניות 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, הוא שטח עבור דרך ציבורית מוצעת. 2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה, יהא הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר. 3. המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)		5	22	0	419.8	179.29	5096.7	6290	מבנה מס' 1	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		4	22	0	0	759.12	6260.22	6290	מבנה מס' 2	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		3	35	0	0	106.62	859.34	1198.8	מבנה מס' 3	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	50	195.03	0	424.13	3387.5	3139.3	מבנה מס' 4	9	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	60	4532	0	540.15	8555	3105	מבנה מס' 5	8	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	0	4	20	0	0	266.74	1201.4	2120	מבנה מס' 8	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		5	25				2532	2120	מבנה מס' 9	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	0	4	25	0	0	340.8	3352.5	5267.4	מבנה מס' 6	12	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	25	4184	0	413.4	5376	(3) 5267.4	מבנה מס' 7	12	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה אדום.

(2) עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה אדום.

(3) היקף השטח המוצע עבור השימוש למרכז קהילתי במבנה מס' 7 לא יפחת מ- 4,000 מ"ר מירביים.

6. הוראות נוספות

6.1	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריק להעתקה, יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>4. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יהיה, נטיעת עצים חלופיים, עפ"י הערך החלופי.</p> <p>5. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 1 להלן/לעיל.</p>	
6.2	פיתוח סביבתי
<p>1. תכנון וביצוע פיתוח וסלילת הדרכים הגובלות בקו הכחול של השטח נשוא התוכנית, יבוצעו על חשבון מגיש הבקשה להיתר. ביצוע בפועל הינו תנאי למתן טופס 4 ממחלקת האחזקה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה נטיעת עצים בתאום עם פקיד היערות ולשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין</p>	
6.4	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
<p>1. הבניין/גדר/מבנה/מדרגות/ המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם</p> <p>2. תנאי להריסת המרכז הקהילתי הקיים (הממוקם בשטח התכנית בתא שטח 12) יהיה מתן מבנה חלופי בשטח זהה למבנה הקיים, אשר ישמש את המנהל הקהילתי בפעילותיו הציבוריות.</p>	
6.5	חומרי חפירה ומילוי
<p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16-ג' לתקנות התכנון והבנייה [בקשה להיתר, תנאי ואגרות] הש"ל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונם</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת למבנה קיים תבוצע בהינף אחד לאחר הריסת הבינוי המסומן בתא שטח ספציפי להריסה. תתאפשר בנייה בשלבים עבור כל מבנה בנפרד	

7.2 מימוש התכנית



