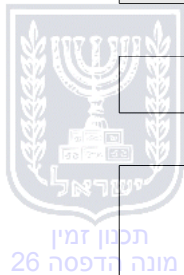


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0563858

מרכז לימודים בלתי פורמלי לטובת בית ספר רוזרי סיסטר - בית חנינא



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/03/2019

להפקיד את התכנית
 02/01/2020

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

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה : מטרת התכנית היא קביעת יעוד הקרקע מאזור ללא תכנון לאזור מבנים ומוסדות ציבור , למען הקמת בניין בן 4 קומות שישמש למרכז לימודים בלתי פורמלי.
2. רקע תכנוני לתכנית : אזור ללא תכנון .
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל : קרקע ריקה , אין שום בנייה בשטח .
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע : מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע הוא מנזר רוזרי / בית ספר רוזרי התיכון , מוסד מס' 500301965 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז לימודים בלתי פורמלי לטובת בית ספר רוזרי סיסטר - בית חנינא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0563858	מספר התכנית	
1.884 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	222075
	קואורדינאטה Y	638825

1.5.2 תיאור מקום
בצומת הרחובות גיבריל אל מוטראן וגיעפר א-סאדק, בקצה הצפון מזרחי של שכונת בית חנינא - 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	גיעפר א-סאדק		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30604	מוסדר	חלק	248	93, 99, 102, 180, 254

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

יר"ש שומרון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות . הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה . הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה את ההוראות בתכנית 62 .	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סימון קובה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סימון קובה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 05 16/11/2019	סימון קובה	28/10/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 04 16/11/2019	מוחמד עמרו	28/10/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		11: 39 07/08/2019	אהוד קראוס	07/08/2019	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

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
בית ספר	פרטי	מנזר רוזרי			ירושלים	(1)		02-6288036	02-6288036	mike@koubas.net
עיריית ירושלים	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(2)		02-6297678		grofer@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מוסד מס' 500301965, כתובת: בית חנינא.

(2) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סימון קובה		סימון קובה	ירושלים	אל אצפהאני	17	02-6288036		simon@koubas.net
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	אל אצמאעי	35	02-6275463	1532-6275463	info@yarden-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	(1)		02-5400430	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il

(1) כתובת: הר חוצבים - ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הקמת מבנה ציבור בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- קביעת יעוד קרקע מאזור ללא תכנון לאזור מבנים ומוסדות ציבור ולדרך.
- ב- קביעת בינוי עבור הקמת בניין אחד חדש בין 4 קומות מעל 4 קומות חניה (תת-קרקעיות).
- ג- קביעת קווי בניין חדשים.
- ד- קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית .
- ה - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
- ו - קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז- קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים.
- ח- קביעת הוראות בגין הפקעה לצרכי ציבור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון	1,884	100
סה"כ	1,884	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,073.23	56.98
מבנים ומוסדות ציבור	810.15	43.02
סה"כ	1,883.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מוסד פרטי לחינוך לרבות חדרי הרצאות, אולם לפעילות ספורט, אולם רב שימושי, קפטריה וחדרי אוכל, משרדים לצורך תפעול המקום, חניה תת-קרקעית ומחסנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יקבע בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבני המוגרים המתוכננים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה: יהיה הצגת תוכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע וואו השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית באישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>4. פסולת: מיכלי ומתקני הפסולת יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות הרשות המקומית. תבוצע הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p>
ב	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות לביוב, ניקוז, מים ותברואה לאישור מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1- הקמת בניין אחד של 4 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות חניה מתחת הקרקע.</p> <p>2- זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3- תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>4- גובה הגדרות הפונה לשטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מטרים</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ה	<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>
ו	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>המותר לבניה עמל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2- מספר הקומות המירבי לבניינים כמציין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>שרותי כבאות</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור שירותי כבאות והצלה.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 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>ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך החדשה כולל צומת עם כביש הצפוני, כולל התחברויות עם כבישים סטטוטוריים קיימים.</p>
יג	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
4.2	דרך מוצעת
	שימושים
4.2.1	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
	הוראות
4.2.2	<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. 2- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט . 3- על שטח זה חל סעיף הפקעות לצרכי ציבור, סעיף 6.2 .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	(3)	(3)	(3)	4	4	13.5 (2)	45 (1)	485	3926	2350	0	88	1488	810	1	1	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת-קרקעית היא 80 % ..

(2) מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תקני..

(3) לפי המסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
2	איכלוס	1. הבטחת גישה מוטורית לחנייה. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26