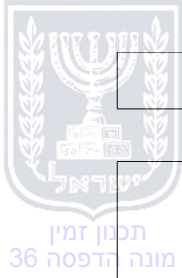


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0676742

הרחבת בית ספר "רוזרי סקול", בית חנינה-ירושלים



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 :

07/03/2021

להפקיד את התכנית

01/03/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בשטח של בית ספר תיכון "אחויות רוזרי" הנמצא בשכונת בית חנינה, ירושלים. השטח מיועד למוסד פרטי ע"פ תכנית במ/3457/א התכנית מציעה:

1. תוספת בניה מעל בנייני בית הספר הקיים, לצורך תוספת כיתות לימוד, אלומות ספורט, חדרי עזר וכו'
2. תוספת חניה תת קרקעית
3. הסדרת הגישה המוטורית למתחם בית הספר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בית ספר "רוזרי סקול", בית חנינה-ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0676742

מספר התכנית

10.690 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

קואורדינאטה X 221650

קואורדינאטה Y 637300

1.5.2 תיאור מקום דרך בית חנינא 56, 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	דרך בית חנינא	56	

שכונה בית חנינה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק		191, 1000
30615	לא מוסדר	חלק	3	2, 1001-1002

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/ 3457 / א	יג

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/1/4. הוראות תכנית תמא/18/1/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/1/4
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	התכנית הזו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
19/04/1996		2778	4400	התכנית הזו מחליפה את תכנית במ/3457/א	החלפה	במ/3457/א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין הבניין לשימור	07: 45 17/01/2022	אחמד אבו חוסין	17/01/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 05 08/02/2022	איה יסין	08/02/2022		1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		06: 11 17/01/2022	מחמד עמרו	09/01/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 42 19/12/2021	אחמד אבו חוסין	15/12/2021		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
מנהלת בית הספר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, הודה פרנסיס גאד-אללה קייקיה		מנזר אחיות רוזרי	ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-6560811	02-5859948	admin@ros- aryshs- j.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		tichnun@jer- usalem.mun- i.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית מייצג את תאגיד אחיות רוזרי, כתובת: תד 20273 ירושלים 91202.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אחמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@g- mail.com
	אגרונום	איה יסין	ל"ר		ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@g- mail.com
מהנדס	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	מרג' אל מהור	2	02-6276585	02-6276585	aalawzi@yah- oo.ca



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		haitham@yarden-eng.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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

הרחבת בית הספר תיכון "רוזארי סקול"

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד פרטי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ומשטח למוסד פרטי לדרך חדשה.
3. שינוי ייעוד משטח למוסד פרטי לשביל.
4. קביעת בינוי עבור תוספת בניה מעל הבניינים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי.
5. קביעת קווי בניין מירביים.
6. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבניה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.
9. קביעת השימושים בשטח לחינוך, תרבות.
10. קביעת מספר קומות מירביים.
11. קביעת שטחי בניה מירביים.
12. קביעת הוראות שימור.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
14. קביעת הוראות בגין הריסת גדרות וסככות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
דרך מאושרת	103
דרך מוצעת	102, 101
שביל	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
מבנה להריסה	שביל	104
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

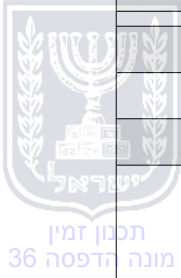
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29.03	0.27
שטח למוסד	9,732.16	91.04
שטח ציבורי פתוח	929.4	8.69
<b>סה"כ</b>	<b>10,690.59</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.03	0.27
דרך מוצעת	1,102.01	10.31
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	9,481.39	88.69
שביל	78.16	0.73
<b>סה"כ</b>	<b>10,690.59</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	חינוך ותרבות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר תוספת בניה מעל הבניינים הקיימים בשטח בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר הקמת חניון תת קרקעי בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>
ג	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה. 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 מרכזיתת תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קווי 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 בזה, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות כיבוי והצלה. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כולל עמידה בתקנים להפחתת מטרדי אבק ורעש לבית ספר ומגורים. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חב' הגיחון. 7. תנאי למתן היתר בניה ראשון עבור כל תוספת יהא הקמת החניון התת קרקעי. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תיק תיעוד מלא לבניינים לשימור בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן התקף. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון חניה מפורט בתוך תא שטח מס' 1 ע"פ התקן התקף.</p>



4.1	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p>
	<p>וע"פ מידות תקינות. התכנון יכלול גם מפרץ חניה להורדת תלמידים. 3. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים.</p>
ה	<p><b>שימור</b></p> <p>א.לא תותר הריסתו של הבנין לשימור. ב.לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. ג.לא תותר פגיעה באופי האדריכלי, פרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ד.אין לדקק קירות מקוריים. ה.יש לשמור על מראה תואם לסוג האבן ועיבודה בתוספת. סוג האבן יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. ו.חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות. לא תותר אטימת פתחים מקוריים. יפתחו פתחים שנאטמו. ז.תוספת הבניה תפוקח ע"י אדריכל בעל ניסיון בתחום השימור. ח.כל עבודה שתאושר בבניין תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל הפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויוענקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 4. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעוקקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם. 5. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, לחיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור הנ"ל. 5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה, לשם הבטחת ביצוע המפורט.</p>
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ב. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט. ג. על שטח זה תחולנה הוראות סעיף 6.7 (הפקעות לצרכי ציבור)</p>
4.3	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>



<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> <p>ב. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ג. על שטח זה תחולנה הוראות סעיף 6.7 (הפקעות לצרכי ציבור)</p>	
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר ציבורי להולכי רגל ולכלי רכב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>תשריט התכנית</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט התכנית בצבע ירוק מיועד לשביל הולכי רגל.</p> <p>2. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה.</p> <p>2. תוואי השביל ורוחבו יהא בהתאם לתשריט התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
		מתחת לכניסה הקובעת	שרות		שרות	עיקרי					
2	6	22.5	219	20720	1600	1620	17500	9481	100	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

6.1

### סטיה ניכרת

- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

6.2

### פסולת בניין

- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפננה לאתר מאושר ע"י המשד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

6.3

### חומרי חפירה ומילוי

- תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.
- תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.4

### חשמל

- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל מזרח ירושלים בדבר מיקום והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- לא תותר הקמת השנאי במבנה נפרד, חדר השנאים יהיה טמון בקרקע וחלק מהמבנה בתיאום עם מהנדס העיר וחברת החשמל.

6.5

### תקשורת

- מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.6

### הנחיות מיוחדות

- מגבלות בניה :
- ישמר מרחק של 40 מ' מתחנת הדלק כגבול מגבלת בניה ובהתאם לתנאי מרחקי הפרדה הנדרשים על פי תמ"א 18/4/1, בשטח זה לא תותר בניה כל בניה.

6.7

### הפקעות לצרכי ציבור

- השטים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 196, ובכפוף לכל דין.

6.8

### גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- הסככות והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.
- תנאי לטופס איכלוס יהיה הריסתם בפועל בתיאום עם מחלקת הפיקוח על הבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	תותר בניה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: 10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36