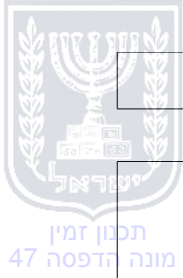


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0641340

תוספת שימושים ותוספת שטחי בניה לשם בניית מבני ציבור, רמות.



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 :

30/01/2022

להפקיד את התכנית

13/11/2022

תאריך 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

תכנית 6576 קבעה מגרש 16 לשימוש בית ספר וגני ילדים ומגרש 9 לשימוש גני ילדים. התכנית מוסיפה זכויות בניה ושימושים לגני ילדים, מעון יום ובתי כנסת במגרש 9 ושימושים לבתי ספר, גני ילדים וכן שטח לאולם ספורט ומעלית ציבורית במגרש 16. המגרשים נמצאים בתחום אתר טבע עירוני: "שורק עליון", מדובר בשטח מופר ללא ערכי טבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימושים ותוספת שטחי בניה לשם בניית מבני ציבור, רמות.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0641340

מספר התכנית

8.647 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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

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	219850
קואורדינאטה Y	635700

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרשים למבני ציבור לאורך רחוב יעקב אלעזר

### 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	יעקב אלעזר		

שכונה רמות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30616	מוסדר	חלק	150	
31267	מוסדר	חלק	5	

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
6576	16,9

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
17/06/2009		4399	5965	תכנית זו כמחליפה את התכנית מס' 6576.	החלפה	6576
16/07/1959			0	התכנית מחליפה את התכנית 62	החלפה	מתאר/ 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			סרגיי אנגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		סרגיי אנגל			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי בתא שטח 16	15: 44 19/07/2022	סלמה מילסון-ארד	19/07/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	בינוי בתא שטח 9	19: 17 30/10/2022	אנגל סרגיי	30/10/2022	2	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנון תנועה בתא שטח 16	13: 31 31/10/2021	יוסף שטרן	31/10/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא	חלקה 150 \ תא שטח 16	14: 07 05/08/2019	אהוד קראוס	08/08/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	חלקה 5 \ תא שטח 9	14: 11 05/08/2019	אהוד קראוס	08/08/2019	2	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מחלקת תכנון עיר	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337		vnrevital@jerusalem.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות מקומית

**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	סרגיי אנגל	2505276	סרגיי אנגל	ירושלים	ההגנה	9	02-5401853	02-5401853	engel.sergey@gmail.com
אדריכלית	אדריכל	סלמה מילסון-ארד	36711	ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	הלל	14	02-6243297	02-6243298	as_salmah@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדירות ורישום	ירושלים	הרטום	14	02-5400433	02-5400430	photocad@kraus-eng.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	יוסף שטרן	112234	י. שטרן הנדסה	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6569010	1532-9933055	ysterneng@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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 מבני ציבור חדשים, הוספת זכויות ושימושים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים חדשים לשם בניית מבני ציבור:

בתא שטח מס' 9 - גני ילדים ובתי כנסת.

ובתא שטח מס' 16 - בתי ספר, גני ילדים, אולם ספורט, שימושים קהילתיים ושכונתיים, מעלית וחדרי מדרגות ציבוריים.

2. קביעת הוראות בינוי לשם בניית מבני ציבור.

3. קביעת שטחי בניה.

4. קביעת קוי בניין לבניה, כאמור.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

6. קביעת בינוי בגובה עד 3 קומות מעל כניסה הקובעת לבניין בית ספר היסודי וגני, עד 8 קומות מעל כניסה

הקובעת לבניין חט"ב ובית ספר על יסודי ועד 3 קומות מעל כניסה הקובעת לאולם הספורט בתא שטח 16 וקביעת

בינוי בגובה עד 5 קומות בתא שטח 9.

7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	16, 9	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	16
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	8,647.78	100
סה"כ	8,647.78	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	8,673.78	100
סה"כ	8,673.78	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתא שטח 9 - גני ילדים, מעון יום' בתי כנסת וואו מקוה טהרה. בתא שטח 16 - בתי ספר, גני ילדים, אולם ספורט ומעליות ומדרגות ציבוריות. תותר תוספת שימוש/שימושים בכל תא שטח, על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה לעת מתן היתר בניה בשטח ובלבד שיתקבל באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.</p> <p>1. השימושים כפי שנקבעו בסעיף זה מחייבים. הועדה המקומית תהא רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם, ובתנאי כי סך השימושים כפי שנקבעו בסעיף זה יקבל מענה בתחום התכנית. כל הוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף זה תתאפשר, וזאת רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.</p> <p>2. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו בסעיף זה להלן יקבלו מענה בתחום התוכנית. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף זה תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. חיפוי המבנה והקירות יהיה באבן טבעית או מלאכותית מרובעת ומסותתת. יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות פסיפס, שיש, מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנה באבן, מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. תותר הצללה בחצרות, מרפסות וגגות גני הילדים, מעונות היום ובתי 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, יקבע סופית לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. גגות המבנים יפותחו כגגות ירוקים לשימוש התלמידים. יותר להתקין ציוד טכני כגון מזוג אוויר על הגג מלבד שיתוכנן מסתור ויזואלי ואקוסטי בתיאום של מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>1. מפלסי כניסות הקובעות מסומנים בנספחי הבינוי. 2. יתוכננו כניסות ויציאות נפרדות לבתי הכנסת וגני ילדים בתא שטח 9 ולבתי הספר וגני הילדים בתא שטח 16. יתוכננו כניסות נפרדות למבני הציבור מלמטה ולמבני הציבור מלמעלה. 3. בתא שטח 9 יותר פיתוח השטח בתחום המגרש לרבות בשטחים למעבר לקווי הבניין. יתאפשר בינוי מעבר לא מקורה לבניין מעל חצר מחוץ לקווי בניין מכיוון המעבר הציבורי. 4. אולם הקידושים יהא עד 150 מ"ר לכל בית כנסת ללא שימוש מסחרי.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<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 בשלב השני ייעשו בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. שטח התארגנות של קבלן לא יבוא על חשבון חצר גני ילדים, בתי ספר או מעונות יום.</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 במוסדות.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>במידה ויוצבו קולטים לדוד שמש בגג יתוכננו אלה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול תא שטח או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>המרחק מגבול תא שטח לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש להפעיל באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>1. ביצוע השטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</p> <p>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>3. תכנון החצרות הנ"ל כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p> <p>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p> <p>5. יותרו 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>
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר יהיה בחינה של מיקום הבינוי המוצע באופן שימנע הקמה של קירות תמך גבוהים ויגשר על פערי הטופוגרפיה. התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו על לקבלת אישורו.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פיתוח שטח תא השטח, קירות תמך ודירוג למגרשים המצרניים וכן הצגת תכנון מפורט לתוואי זיקת ההנאה בין מפלסי הרחוב בתא שטח 16. תנאי להיתר בניה</p>



4.1

מבנים ומוסדות ציבור

1. יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תמך, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות והצללות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית ופרטי בנייה.
2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו עמודי תאורה ואו קווי תאורה ואו 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, 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.
3. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות אפשרות לבדיקה אקוסטית ולהשפעת רעש פוטנציאלי למעון היום מעבודות בינוי בשכונה שנמצאת בשלבי הקמה.
4. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.
5. הצגת פתרון איורור לחניה (במידה ותבוצע), הפרדה בין הכניסה לחניון למתחם ואישורו על ידי מנהל המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
6. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
7. תיאום ואישור מחלקת נגישות בעיריית ירושלים על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
8. אישור התכנית ע"י מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה וגנות/בטיחות). תנאי למתן היתר בניה יהיה שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע כבישים ומדרכות בעיריית ירושלים.
9. הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
10. אישור מחלקת תברואה בעיריית ירושלים לעניין מיקום מתקני אשפה, גודלם, הגישה אליהם ואופן פינוי האשפה.
11. אישור אגף תושבייה לתכנון הסדרי תנועה שיכלול הסדרת מפרצי הורדה לאורך המגרש ותכניות חנייה מפורטות בתחום תא שטח 16.
12. תאום ואישור מראש ובכתב עם חח"י מחוז ירושלים לגבי שילוב תחנות שנאים בכל תא שטח.
13. תאום עם המח' למדיניות התכנון באגף תכנון העיר ועם המח' לתכנון מבני ציבור.
14. תיאום עם מח' המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת המים לבנין וקבלת אישורה לני"ל, לרבות לענין בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, בדיקת הצורך באמצעי להגברת או הקטנת לחץ מים, הקמת חדרים/יעודים או נישות להתקנת מערכות מדידה, תכנון הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים וכד', הכל כפי שיידרש ע"י מח' המים בחב' הגיחון.
15. תיאום עם מח' הביוב והניקוז בחב' הגיחון בדבר חיבור הבניין לרשת הביוב העירונית וקבלת אישורה לני"ל.



תכנון זמין  
הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>17. מגישי הבקשה להיתר יהיו אחראים על ביצוע תשתיות המים, הביוב והניקוז בהתאם לתכנון המפורט שיאושר בחב' הגיחון ויהיו אחראיים על תשלומי אגרות והיטלים כחוק כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>18. קבלת אישור מרשות הכבאות וההצלה בדבר הגשת תכניות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין.</p> <p>19. הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p> <p>20. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה ו/או תעודת גמר היא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1 ח' (זיקת הנאה), 4.1 י' (חניה), 6.4 (חשמל).</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע ירוק בהיר הוא שטח עם זיקת הנאה בתא שטח מס' 16, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל שיפותח כפתרון לגישור בין מפלסי כגון מעלית, דרגנוע או כל פתרון אחר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח \ תא שטח ועל חשבונם בלבד. שימושים המותרים בתחום זיקת הנאה יהיו חדרי מדרגות, מעליות ומתקנים טכניים כגון חדרי חשמל ותקשורת, חדרי אשפה וכד'.</p>	ח
<p><b>קווי בנין</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : קו בנין תחת/ תת קרקעי</b></p> <p>קוי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קו בניין התת קרקעי כמסומן בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום הוא קו בניין לחלקי הבניין הנמצאים מתחת לפני הקרקע, כגון חניון תת קרקעי וכד'. ניתן לפתוח פתחי אור ואוורור במפלסים התת קרקעיים רק בחזיתות בתחום קו בניין העילי.</p>	ט
<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר הקמת חניון תתקרקעי בתחום תא שטח 16, כמפורט בנספח מס' 1 (בינוי בתא שטח 16) ונספח תנועה המנחה.</p> <p>2. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.</p>	י
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>על התכנון המפורט המוצע יהא לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <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</p>	יא

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
	.2013



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	3	10.5	200	5500	340	2960	200	2000	7047	בית ספר יסודי וגנ"י	16	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	8	29	200	7700	1500		200	6000	7047	הט"ב ובית ספר על יסודי	16	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	0	3	13	200	2000			20	1980	7047	אולם ספורט	16	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)				200	750			250	500	7047	מעברים בתחום זיקת הנאה	16	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	0	5	20	200	3200			100	3100	1600		9	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
								19150	1840	2960	770	13580						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) בהתאם למפורט בתשריטי התכנית.



## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. התכנית מצויה בתחום אתרי העתיקות שפרטיהם מפורטים להלן: 4900/0 "ירושלים, חי תלילה" י"פ: 1390 עמ' 2158 מיום 31.08.1967; 4493/0 ירושלים, יער רמות, אשר הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבוצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.</p>
6.4	חשמל
	<p>1. מיקום מדוייק וגודלו של חדר השנאים בתא שטח 16 יקבעו בשלב הכנת בקשה להיתר בניה בתאום עם חח"י מחוז ירושלים וכתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. חדר השנאים בתא שטח 16 יהיה מוטמן.</p> <p>3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>4. תתאפשר גישה חופשית 24 שעות ביממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד ועובדי חברת החשמל לחדר השנאים.</p>
6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול תא שטח או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול תא השטח לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p> <p>2. פתרון האשפה לכל בניין היה בתחום תא השטח שלו.</p>
6.6	שילוט וסימון
	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

<b>6.7 סטיה ניכרת</b>	<b>6.7</b>
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. שלביות הביצוע, כמפורט בסעיף 7 להלן, הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הקמת גני ילדים בתא שטח 9	<p>1. תכנון מבנה הגנים יאפשר בניה של קומות נוספות מעל ויכלול פתרון קונסטרוקטיבי לפירים ומקלט של מבנה העילי.</p> <p>2. תכנון המבנה התחתון יאפשר פתרון להנגשת מבנה העליון.</p> <p>3. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 16.</p>
2	הקמת מעון יום בתא שטח 9	<p>1. לאחר הקמת הגנים.</p> <p>2. תכנון המבנה התחתון יאפשר פתרון להנגשת מבנה העליון.</p> <p>3. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 16.</p>
3	הקמת בתי כנסת בתא שטח 9	<p>1. יחד עם או לאחר הקמת הגנים ומעון היום.</p> <p>2. תכנון המבנה התחתון יאפשר פתרון להנגשת מבנה העליון.</p> <p>3. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 16.</p>
4	הקמת כתת גן נוספת על גג המבנה בתא שטח 9	<p>1. לאחר הקמת שלוש כתות גני ילדים, מעון יום ובית הכנסת בתא שטח 9.</p> <p>2. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 16.</p>
5	הקמת מעבר המכני בין מפלסי הרחוב בתוואי זיקת ההנאי בתא שטח 16	<p>1. יחד עם או לפני הקמת בתי הספר.</p> <p>2. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 9.</p>
6	הקמת בתי ספר בתא שטח 16	<p>1. תכנון מבני בתי הספר יאפשר בניה של קומות נוספות מעל ויכלול פתרון קונסטרוקטיבי לפירים ומקלט של מבנה העילי.</p> <p>2. תכנון המבנה התחתון יאפשר פתרון להנגשת מבנה העליון.</p> <p>3. יעשה בשלבים.</p> <p>4. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 9.</p>
7	הקמת גני הילדים בתא שטח 16	<p>1. יחד עם או לאחר הקמת בתי הספר.</p> <p>2. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 9.</p>

### **7.2 מימוש התכנית**

15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47