

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0995332

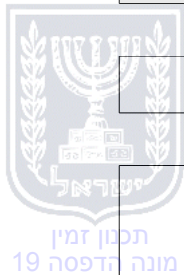
הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005151780/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו יוצרת מסגרת תכנונית להרחבה ופיתוח של מגרש המאכלס שני בתי ספר קיימים בשכונת רחביה: ביי"ס אווילינה דה רוטשילד וביי"ס פולה בן גוריון. התכנית מסדירה את גבולות החלקה ביחס לשטח הציבורי הפתוח הגובל בה, תוך התחשבות בבינוי ובגידור המוסדות הקיימים, וכן היא מסדירה גישה ברכב למגרש. כן קובעת התכנית זכויות בניה, קווי בניין, שימושים והוראות בינוי, לצורך פיתוח אינטנסיבי ומימוש מגוון שימושים חינוכיים, ציבוריים וקהילתיים, בראיה ארוכת טווח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0995332

1.2 שטח התכנית 12.491 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219950
קואורדינאטה Y	630850

1.5.2 תיאור מקום

בצומת הרחובות הרב הרצוג ושדרות חיים הזז.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	בן לברט	ירושלים

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	מוסדר	חלק		171, 173, 210

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
1521	2 - 1
9988	307, 112

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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>1521</u>	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות, בכל תחומה, את הוראות תכנית 1521.	1686	652		31/12/1970
<u>9988</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9988. הוראות תכנית 9988 תחולנה על תכנית זו.	7090	7877		10/08/2015



תכנון זמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יוסף בורשטין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		יוסף בורשטין		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	נספח תנועה וחניה מנחה	1: 500	1	02/04/2024	רולי פלד	14: 10 03/04/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500	1	07/03/2024	זאב וייס	14: 11 03/04/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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		הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296811		
מנהל אגף משאבי חינוך	רשות מקומית	רשות מקומית, אוריאל אלבו		עיריית ירושלים - מינהל החינוך	ירושלים	ככר ספרא	3	02-6296155		eluri@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

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	יוסף בורשטין	115356		רחובות	גורודיסקי	31	08-9365299	08-9363499	mail@burshtein.com
מודד מוסמך	מודד	זאב וייס	1087	קנה מידה מדידות והנדסה גיאודטית	רמת גן	תלפיות	38	03-5442605	03-5442606	knemida@knemida.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 19



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 בתי ספר אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון ופיתוח עתידי של הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ומשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך לשטח למבנים ומוסדות ציבור;
2. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך ואו טיפול נופי;
3. קביעת זכויות בניה בשטח התכנית;
4. קביעת הוראות בדבר שימושים המותרים בשטח התכנית לרבות מוסדות חינוך, מבני ציבור, קהילה, דת וספורט;
5. קביעת קווי בנין והוראות בינוי;
6. קביעת הוראות בדבר תנועה וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך ו/או טיפול נופי	201



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10,925	87.46
שטח ציבורי פתוח	1,566	12.54
סה"כ	12,491	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,202.72	9.63
מבנים ומוסדות ציבור	11,288.37	90.37
סה"כ	12,491.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>בתחום המגרש יותרו שימושים כלהלן:</p> <p>א. מוסדות חינוך, לרבות: בתי ספר יסודיים, בתי ספר על-יסודיים, גני ילדים ומעונות יום;</p> <p>ג. מבני ציבור לשירות הקהילה;</p> <p>ד. מבני דת לשירות הקהילה;</p> <p>ה. אולמות ומתקני ספורט לשימוש בתי הספר ולשירות הקהילה;</p> <p>ו. שימושים ציבוריים נוספים לשירות הקהילה, באישור הועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. בינוי במגרש יותר הן כתוספת ושינויים למבנים הקיימים והן כבניה חדשה במקום המבנים הקיימים.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. יישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין שני מבנים נפרדים סמוכים במגרש. הוראה זו תחול על בינוי חדש בלבד ולא תחול על מבנים קיימים.</p> <p>3. העמדת המבנים במגרש תהיה מדורגת באופן המלווה את הטופוגרפיה הטבעית באתר.</p> <p>4. מספר הקומות המרבי יהא 6 קומות בסך הכל לכל מבנה. הקומה השישית תהיה בנסיגה של 3.5 מ' לפחות ממישור החזית או מקו הבניין (הגדול מבין השניים) הפונים כלפי רחוב מטודלה.</p> <p>5. תותר הכשרה של גגות המבנים כחצרות ומרפסות גג. הקמת חדרי יציאה לגג לא תהווה סטייה מהוראות תכנית זו לעניין גובה הבינוי המרבי המותר.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתפים לחניה ולמטרות שירות נלוות כגון חללים טכניים, מיגון וכיוב' בלבד. מרתפים יהיו בעומק של עד 5 קומות.</p> <p>2. מרתפים יותרו ככלל במסגרת קונטור הבינוי שמעליהם. הקמת מרתפים מחוץ לקונטור הבינוי שמעל ועד לגבול המגרש, תותר בכפוף להצגת פתרונות נאותים לניהול מי נגר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. חניה תוסדר, במידת האפשר, בתחומי המגרש, בהתאם לתקן החניה העירוני שיהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. מפרצי חניה והורדה מתוכננים ברחובות הסמוכים למגרש, כמתואר בנספח התנועה והחניה המנחה המצורף לתכנית זו.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המבנים יהיו מחופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשורות אופקיות.</p> <p>2. הבניה באבן נסורה או חלקה, שאינה מסותתת, אסורה, למעט לצורך השלמת חלקי מבנה בהם כבר קיים חיפוי כאמור.</p> <p>3. יותר שילוב של חומרי חיפוי וגמר עמידים אחרים בחזיתות, לצד האבן המסותתת, בשיעור שלא יעלה על 30% מסך שטח מעטפת החזיתות.</p>
4.2	דרך ו/או טיפול נופי
4.2.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות מבנים ומתקנים המהווים חלק

4.2	דרך ו/או טיפול נופי
	<p>מהדרך ו/או הדרושים לצרכי הקמתה ו/או תפעולה, מבנה הכביש ושוליו, מדרכות, מערכות ניקוח, מתקני תאורה ושילוט;</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים עיליים ו/או תת-קרקעיים וקווי תשתית עיליים ו/או תת-קרקעיים;</p> <p>ג. פיתוח נופי לרבות סלילת וריצוף שבילי הליכה, קירות תמך, גינון, נטיעות, מתקני צל וריהוט רחוב.</p>
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
(6)	(6)	(6)	(5) 5	(5) 6	(4) 21	(3) 75	(2) 100	(1) 240	11288	101	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) שטחים עיקריים עבור כלל השימושים במגרש.
- (2) למרתף חניה, חללים טכניים ומיגון.
- (3) חריגה משיעור תכסית זה תותנה באישור פתרון לניהול מי נגר.
- (4) לכל אגף או מבנה - הגובה יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת. הגובה אינו כולל מתקנים על הגג.
- (5) לכל אגף או גוש מבנה.
- (6) כמסומן בתשריט, למרתפים קו אפס בכפוף להצגת פתרונות למי נגר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	ניהול מי נגר
	יש להבטיח תכנית פנויה ו/או שטחים חדירי מים בשיעור של 25% משטח המגרש הכולל כדי לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.1.2	שמירה על עצים בוגרים
	1. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה הכנת סקר עצים ואישורו אצל פקיד היערות. 2. הסקר יכלול את כל העצים הבוגרים שבתחום עבודות הבניה המתוכננות ובסמוך להן. 3. הנחיות פקיד היערות, לרבות דרישה להגנה על עצים שיסומנו לשימור ודרישה לקבלת רישיונות כריתה והעתקה כדין לעצים המיועדים להעתקה או לכריתה, יוטמעו בהיתר הבניה.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר ולפי העניין את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת, מעל או מתחת לפני הקרקע. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטי בניה, וכדומה. 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.
6.3	מקרקעין
6.3.1	איחוד וחלוקה
	1. בשטח התכנית יערכו איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. 2. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
6.3.2	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188ב (לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965) יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
6.4	הוראות אחרות
6.4.1	עתיקות
	1. שטח התכנית מצוי בתחום אתרי עתיקות מוכרזים כדין 2788/0 "ירושלים, מנזר המצלבה", 4701/0 "ירושלים, עמק המצלבה", ו- 27445/0 "ירושלים, גן הפעמון", ויחולו עליו הוראות חוק

6.4	הוראות אחרות
	<p>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 שיידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתכי בדיקה, חפירת בדיקה או חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות 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>

6.5	
6.5.1	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970.</p>

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	<p>זמן משוער למימוש התכנית: תוך 15 שנים מיום אישורה.</p>

