

הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד
ופולה בן גוריון, ירושלים

תכנית 101-0995332

הצגת התכנית לתושבי השכונה

מינהל קהילתי גינות העיר

24 בספטמבר 2024

מקום התכנית

במערב שכונת רחביה, מול צומת הדרכים שדרות חיים הזז ורחוב הרצוג. בשטח שני בתי ספר ומגרש חניה קטן.



מצב תכנוני נוכחי – שימושי קרקע

גבול התכנית על רקע מפת שימושי קרקע (לקוח ממערכת ה-GIS העירונית)



מטרות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת בתי הספר הקיימים
- ב. תוספת זכויות בניה (אחוזי בניה וקומות) לטובת פיתוח אינטנסיבי של המגרש
בראיה ארוכת טווח לשנים קדימה
- ג. מתן אפשרויות למימוש ושילוב מגוון שימושים ציבוריים, חינוכיים וקהילתיים
- ד. הסדרת גבולות המגרש כלפי השצ"פ תוך התחשבות בגדרות, בבינוי ובדרכי גישה קיימים
- ה. הסדרת גישה לרכב, פתרונות חניה ומפרצי הורדה לתלמידים

תשריט המצב

המאוסר

שטח למבנים ומוסדות
ציבור, ושטח ציבורי
פתוח

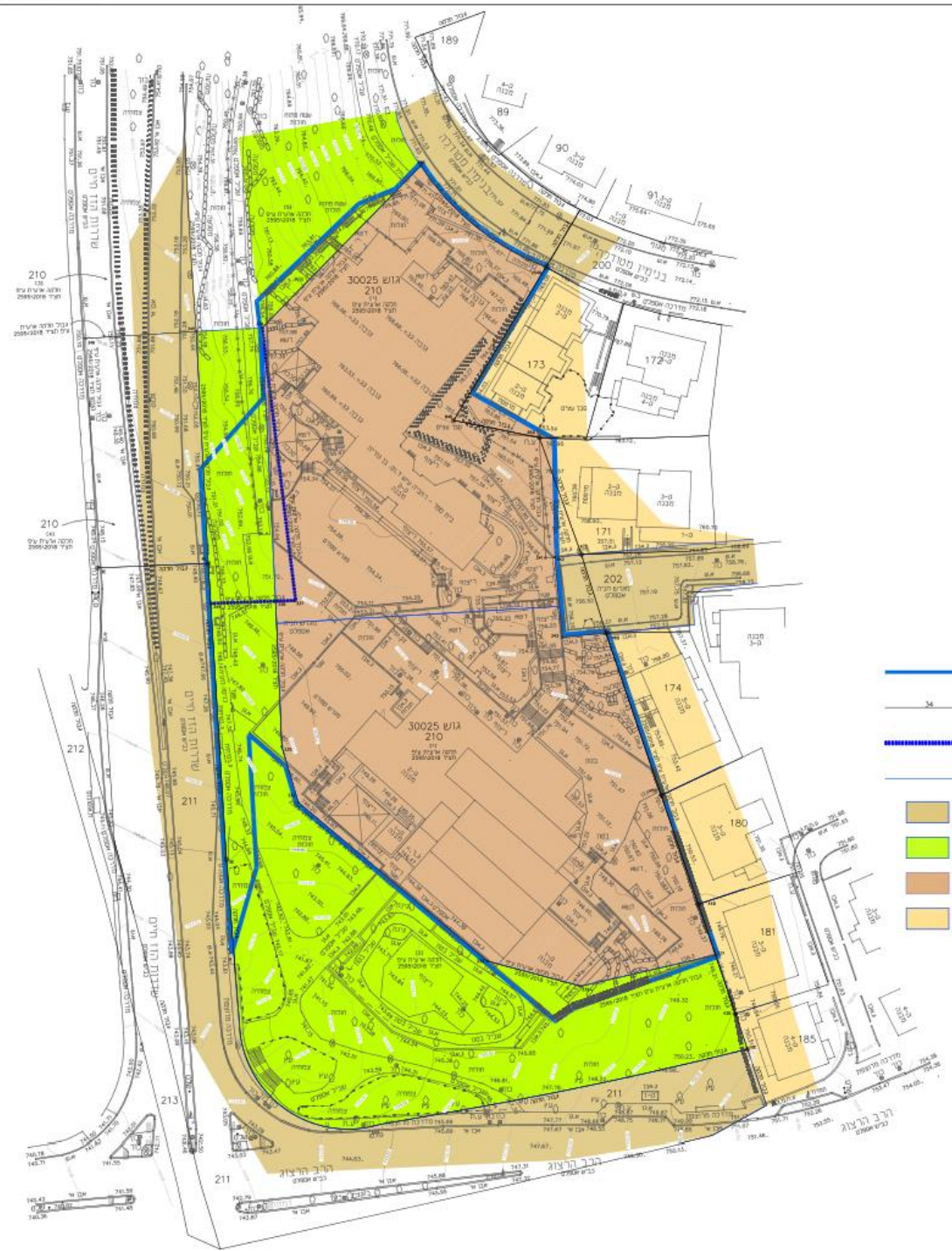
תשריט מצב מאוסר










נספח לתכנית מס' 101-0995332

הרחבת בתי ספר
אווילינה דה רוטשילד
ופולה בן גוריון

גליון 1 מתוך 1

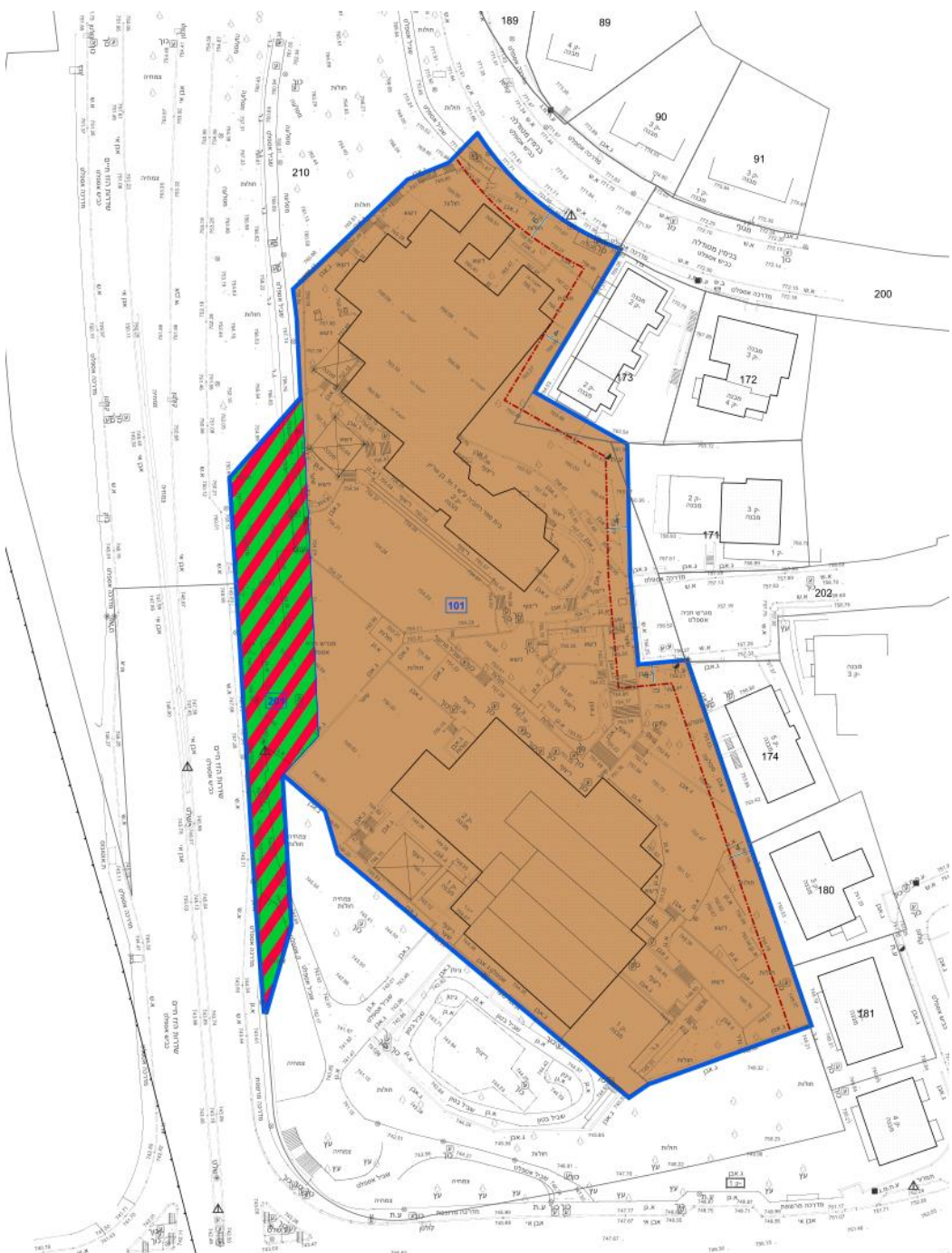
תחולה	רקע
תאריך עריכת הנספח	07/03/2024
קני"מ	1500
דרישמים נוספים	קני"מ







-  סוקא תכנן מאוסר
-  גבול תכנון
-  גבול חלקה מסומנה
-  גבול תכנון מאוסר
-  גבול תחומה שטח
-  דרך מאוסרת
-  שטח ציבורי פתוח
-  סכנת סכנת ציבור
-  סכנת

מצב מוצע – ייעודי קרקע

מבנים ומוסדות ציבור – למגרש לבתי הספר
דרך ו/או טיפול נופי, מפרץ חניה וגישה לרכב



- מבנים ומוסדות ציבור 
- דרך ו/או טיפול נופי 
- קו-בנין 
- מידות 

הוראות בתכנית

שימושים והוראות בינוי:

שימושים ציבוריים וקהילתיים מגוונים

בינוי עד 6 קומות, בדירוג עם הטופוגרפיה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים בתחום המגרש יותרו שימושים כלהלן: א. מוסדות חינוך, לרבות: בתי ספר יסודיים, בתי ספר על-יסודיים, גני ילדים ומעונות יום; ג. מבני ציבור לשירות הקהילה; ד. מבני דת לשירות הקהילה; ה. אולמות ומתקני ספורט לשימוש בתי הספר ולשירות הקהילה; ו. שימושים ציבוריים נוספים לשירות הקהילה, באישור הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בינוי במגרש יותר הן כתוספת ושינויים למבנים הקיימים והן כבניה חדשה במקום המבנים הקיימים. 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. 3. העמדת המבנים במגרש תהיה מדורגת באופן המלווה את הטופוגרפיה הטבעית באתר. 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. 5. תותר הכשרה של גגות המבנים כחצרות ומרפסות גג. הקמת חדרי יציאה לגג לא תהווה סטייה מהוראות תכנית זו לעניין גובה הבינוי המרבי המותר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית				
12.49		שטח התכנית בדונם		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ערך
	מתארי	מפורט	למצב המאושר *	מאושר *
זכויות מאושרות - בהתאם להיתרי הבניה שניתנו	-	27,091	+21,960	5,131
זכויות למרתף חניה	-	11,288	+11,288	0

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		
	אחורי	קדמי			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי
צדדי (6)	(6)	(6)	5 (5)	6 (5)	21 (4)	75 (3)	100 (2)	240 (1)	11288	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

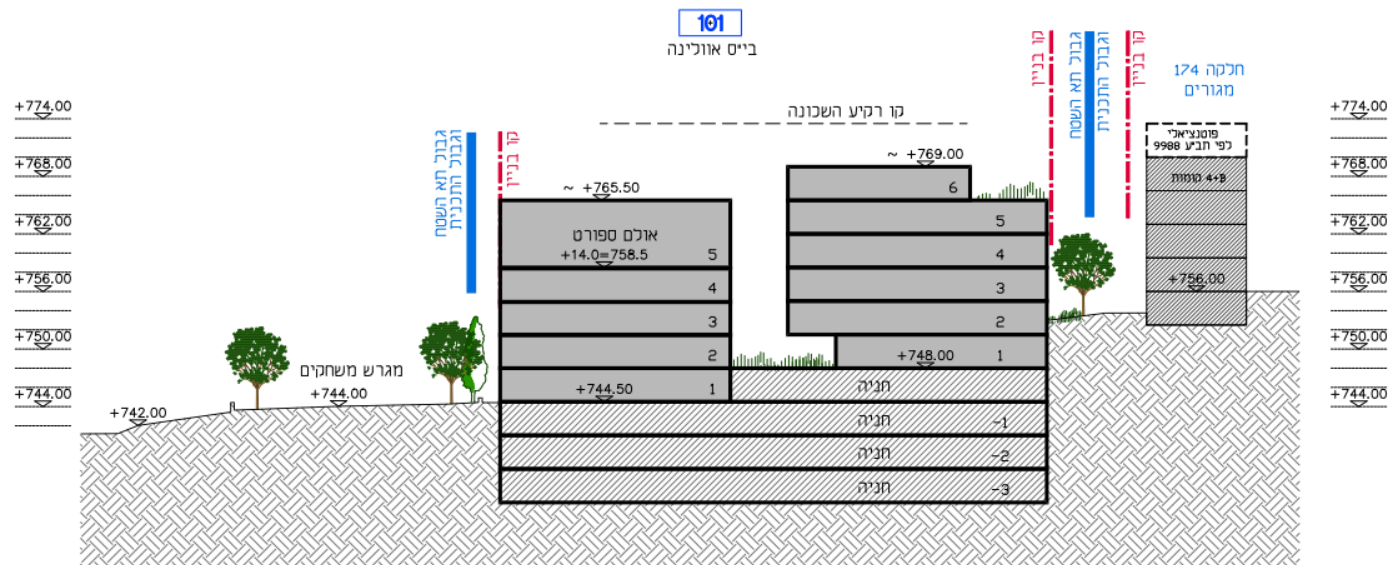
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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.

גובה בינוי מוצע

חתכים ושמירה על קו רקיע השכונה



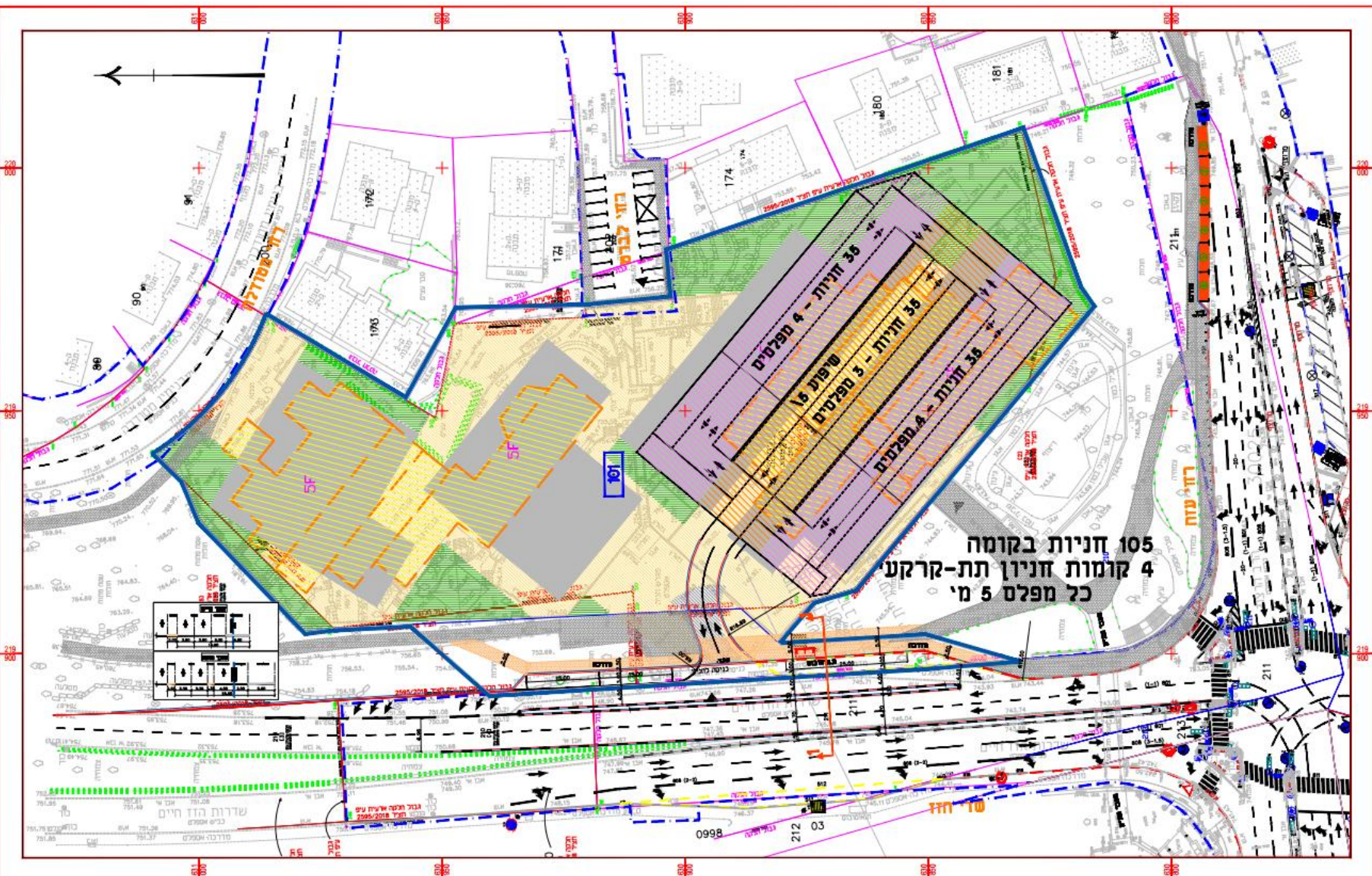
חתך A-A

חתך רוחב דרך חלקו הדרומי של המגרש - מבתי המגורים לכיוון הצומת

תנועה וחניה

פתרון חניה תת-קרקעי
מתחת לבינוי חדש עתידי
עם כניסה משדרות הזז.

חניות נוספות ומפרצי הורדה
בהיקף במגרש



מאזן חניה:

מוצע	דרום		שימוע
	אוטובוס	חניה	
2 מפרץ אוטובוס 14 העלאה/הורדה 385 תיון	מפרץ הורדה	1:1 48	48 כיתות
		1:1 4	4 כיתות
		50:1 290	14480 מ"ר
399		342	סה"כ

פירוט לפי רחוב:

רחוב	קיים	הוספה	סה"כ
העלאה/הורדה	2	4	6
אוטובוס	2	0	2
חניות	0	385	385
סה"כ	4	389 2+ אוטובוסים	393 2+ אוטובוסים

סטטוס נוכחי

בחודש יולי 2024 התכנית הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית
ובספטמבר 2024 התכנית אושרה להפקדה בוועדה המחוזית

עיקרי ההערות שנתנו הועדות:

1. לבטל חניות מוצעות בפיתחת הטיילת ברחוב מטודלה
2. לכלול בשטח התכנית את גן המשחקים הצמוד ממערב, ולייעדו ל-"שצ"פ ומבנה ציבור"
כך שישמש את ביה"ס בשעות הבוקר ואת הקהילה בשעות אחה"צ

טיוטת תשריט מצב מוצע

מתוקן לפי הערות ועדה



מקרא

תוכן התכנון והצורה: תשריט-1985
 תוכנית מפורטת

101-0995332 מ"ס

**הרובת בני ספר אולניה דה דושיילר
 ופלה בן גוריון**

הפרטים הבסיסיים

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
ישוב	ירושלים
תחום	ירושלים
אזור חוקקה	ירושלים
התכנון או הרשאה	מסגרת משפטית תוכן לוחצי התמריץ או להחלטת
מועד תדפיס התשריט	14
מועד הפרקה	04/04/2024
שטח התכנית	12.491 קט"ה מר"ה
אישורם בתכנית מס' 101-0995332	1:500

תרשים התמנאות - קי"מ 1:12000

תרשים סביבה - קי"מ 1:3000

טבלת גושים וחלקות*

גוש	חלקה	שטח	מספר חלקה	מספר גוש
101	1	12.491	101-0995332	101

* רשימת גושים וחלקות המוצגת כאן היא למטרות מידע בלבד. המידע אינו מהווה חלק מהתכנית או אישורה. המידע המלא והרשמי נמצא בתוכנית המפורטת ובאישורה. המידע המוצג כאן אינו מהווה חלק מהתכנית או אישורה. המידע המלא והרשמי נמצא בתוכנית המפורטת ובאישורה.