

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0966481

הרחבת השימושים המותרים, לצרכי חינוך, קהילה, רווחה ודת. רח' תכלת מרדכי



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:

13/02/2022

להפקיד את התכנית

08/01/2023

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

התכנית מוגשת בגוש 30236 חלקות 122-123 ברחוב תכלת מרדכי 13 בשכונת רוממה ירושלים. בתחום התכנית קיים מבנה ציבור בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש לבית ספר. התכנית החלה במקום הינה 3767, ומייעדת את שטח המגרש למבנה ציבור (מגרש 11) כאשר השימוש המותר עפ"י התב"ע הוא בית ספר. התכנית ביוזמת עיריית ירושלים, באמצעות האגף לתכנון העיר, מציעה תוספת אגף לצרכי קהילה רווחה ודת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת השימושים המותרים, לצרכי חינוך, קהילה, רווחה ודת. רח' תכלת מרדכי

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0966481

מספר התכנית

3.934 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג 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

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	219675
קואורדינאטה Y	633400

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בעלז-ברחוב תכלת מרדכי, רוממה, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	תכלת מרדכי	ירושלים

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	חלק	123	122

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



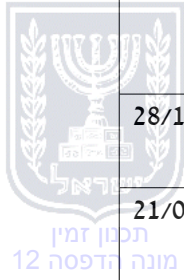
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
28/11/1996		555	4459	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3767.	החלפה	3767
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו מחליפה את תכנית 5166/ב בתחומה	החלפה	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה	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			אהרון אלבוים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון אלבוים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית קומפילציה	10: 32 08/11/2021	ראובן אלסטר	08/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - תכניות, חתכים, חזיתות	17: 18 02/11/2021	אהרון אלבוים	02/11/2021	1		מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחנייה	16: 18 30/10/2022	יורי בורוכוב	30/10/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון אלבוים		סוננבליק אלבוים - אדריכלים	ירושלים	המוסכים	5	077-5520308		office@s-e-a.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	
	יועץ תחבורה	יורי בורוכוב	81245	יורוברידג' הנדסה בע"מ	נווה אילן	(1)		077-5503115	077-5503971	office@ebridge-eng.com

(1) כתובת: קריית התקשורת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 השימושים המותרים בשטח התכנית לצורכי מבני חינוך, קהילה ורווחה ודת הגדלת זכויות בנייה ושינוי ייעוד- רח' תכלת מרדכי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח לבניין ציבורי ומשטח ציבורי פתוח לאזור מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. תוספת שימושים לשימושים המאושרים בשטח ובנוסף לשימוש לבית ספר יותרו שימושים נוספים לצורכי חינוך, דת, קהילה ורווחה
- ג. קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי לבניין לשם הרחבתו בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ה. קביעת שטחי הבנייה בשטח.
- ו. קביעת מס' קומות מרבי בשטח.
- ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לביניני ציבור	3,627	92.10
שטח ציבורי פתוח	311.25	7.90
סה"כ	3,938.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,934.3	100
סה"כ	3,934.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני חינוך, דת, קהילה ורווחה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום התכנית יוקמו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל.</p> <p>2. תותר השלמת אגף מזרחי לבניין הקיים.</p> <p>3. לא יותר בינוי בשטח המשמש כחצרות, הנמצא בחלק הצפוני של תא שטח 1 [נמצא מחוץ לקווי הבניין] והוא ישמש לחצרות פתוחות בלבד</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין.</p> <p>3. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. תותר הצללה בחצרות גני הילדים /בתי הספר, עפ"י הנחיות משרד החינוך/בריאות. שטח ההצללה לא יכלל במניין זכויות הבנייה ויקבע עפ"י ההנחיות של הגורמים הרלוונטים. יודגש בזאת כי התכנון המפורט של ההצללה המוצעת יהא בתיאום עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו בתהליך הרישוי</p> <p>5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <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. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יהיו מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר באישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי כמצוין בהוראות התכנית, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת</p>
ה	קווי בנין

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בשתי קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תת-קרקעית, ובקו נקודה לקו בניין, ובקו ושתי נקודות לקו בניין עילי.</p> <p>2. קו בניין עילי עבור קומות קימות במפלס +10.83 / +14.18 באגף המבנה הקיים</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>תותר התקנת קולטי שמש על הגג הטכני כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר, או מי מטעמו</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, היקף ומיקום חצרות ומפלסיהן, קירות תומכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות/הצללות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית ופרטי בנייה.</p> <p>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 הבקשה להיתר, יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי בהליך הרישוי יהא הגשת דוח אקוסטי ותיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים, לעניין מיקום מתקני האשפה ואופן פינוי האשפה.</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם אגף תושבי"ה לגבי תכנון הסדרי התנועה והחניה הנדרשים לפרוייקט, וקבלת אישורם לנ"ל.</p> <p>8. תנאי בהליך הרישוי הוא תיאום עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים, בין היתר בנושאים הבאים: תכנון דרכי גישה למרחבים המוגנים, תכנון דרך הגישה לכניסה הראשית של השימושים השונים, תכנון כניסה נגישה לבית הכנסת, תכנון מעברים נגישים, הכל כפי שיידרש ע"י מח' הנגישות.</p> <p>9. תנאי בהליך הרישוי הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/חדר מיתוג בתכנית ובדבר העתקת תשתיות חשמל קימות במידת הצורך, לתנאים חלופים.</p> <p>10. תנאי בהליך הרישוי הוא אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>11. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם מחלקת הכבאות.</p> <p>12. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>התנאים מטעמנו.</p> <p>13. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור.</p> <p>14. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים השונים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 1 להלן.</p>	ח
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק. המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	5	20.37	85	1990	4278	909	6026	3623	1	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

הוראות טבלה 5:

סך השטחים עבור שימוש : מבנה חינוך ודת 11,958 מ"ר
סך השטחים עבור שימוש : קהילה ורווחה 1,245 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.
6.2	חשמל	1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6.3	ניהול מי נגר	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש 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.
6.4	פסולת בניין	באחריות מבקש הבקשה להיתר, לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.5	תשתיות	לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול תא השטח 1, 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 המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
	מספר שלב	תאור שלב
	1	הבנייה
	2	אכלוס
	התנייה	
	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים	
	יהיה אישור אגף תושי"ה על השלמת ביצוע החניון בתא שטח 177 בגוש 30077, והוספת חניות לאורך רחוב תכלת מרדכי.	
7.2	מימוש התכנית	
		15 שנים מיום אישורה