

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1013010

בית כנסת ומעון יום ברחוב מרדכי זר, פסגת זאב

ירושלים

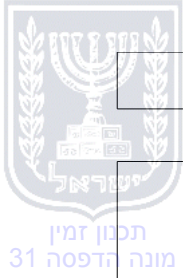
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 30688 חלקה 59 ברחוב מרדכי זר בפסגת זאב ירושלים.
התכנית החלה במקום הינה 3602 ביעוד בנייני ציבור וקבעה שימוש למעון יום ומקווה.
בתחום התכנית קיים מגרש ריק.
התכנית מציעה שינוי לשימושים המאושרים ממעון יום ומקווה למעון יום/ לגני ילדים ובית כנסת.
מגישי התכנית הינה הוועדה המקומית ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	בית כנסת ומעון יום ברחוב מרדכי זר, פסגת זאב	
מספר התכנית	101-1013010	1.2
שטח התכנית	1.032 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	
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 223635

קואורדינאטה Y 636141

1.5.2 תיאור מקום שכונת פסגת זאב, רחוב מרדכי זר 15**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	זר מרדכי	15	

שכונה שכונת פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30688	לא מוסדר	חלק	59	

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 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
25/04/1991		2256	3870	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3602.	החלפה	3602



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר יגוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר יגוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	13: 07 11/09/2023	יוסי ווייס	10/09/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		20: 47 26/08/2021	יורם אלישיב	26/08/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, - אגף מבני דת עיריית ירושלים		עיריית ירושלים - אגף מבני דת	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599		hnitzhak@jerusalem.muni.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, - הוועדה המקומית לתכנון עיריית ירושלים		עיריית ירושלים - הוועדה המקומית לתכנון ובניה	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337		VnRevital@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, - הוועדה המקומית לתכנון ירושלים		עיריית ירושלים - הוועדה המקומית לתכנון ובניה	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337		VnRevital@jerusalem.muni.il
רשות מקומית	רשות מקומית, - אגף מבני דת עיריית ירושלים		עיריית ירושלים - אגף מבני דת	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599		hnitzhak@jerusalem.muni.il

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	מאיר יגוד	8097386		ירושלים	(1)	8	054-7899835		yagodm@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ארז ניסן	2629849		ירושלים	בן יהודה	10	074-7026439		nissan.architectes@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	9	02-6793012		office@elyas-hiv1.co.il
	יועץ תחבורה	יוסי ווייס	37763144		גבעת שמואל	הנשיא	41	052-4155774		office@ygyg.co.il

(1) כתובת: רחוב אלישע 8 דירה 12 ירושלים 9510910.

(2) כתובת: רחוב הרכבים 9 ירושלים.



משרד התכנון והדפסה
31



משרד התכנון והדפסה
31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

שינוי שימוש במגרש לצרכי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה התחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 3 קומות.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח שטח.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בני והיתרי אכלוס.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת שלביות הביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

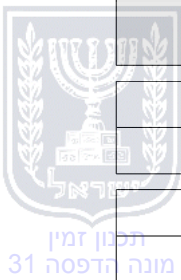
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניין ציבורי	1,032	100
סה"כ	1,032	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,032.15	100
סה"כ	1,032.15	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית כנסת ומעון יום \ גן ילדים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. עבור גן ילדים תוקם חצר בשטח שלא יקטן מ- 135 מ"ר , 2. עבור מעון יום תוקם חצר בשטח שלא יקטן מ- 75 מ"ר, חצרות מקורות לא ייחשבו במניין שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.
ב	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ג	חניה תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה ושל מפרץ העלאה והורדת הנוסעים לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
ד	שמירה על עצים בוגרים העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר בכפוף לקבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העץ כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העץ שיעקר יינטעו מגישי הבקשה להיתר עצים בוגרים בהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר.
ה	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר התקנה מערכת לייצור חשמל פוטוולטאית.
ו	ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח החלקה הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
ז	תנאים בהליך הרישוי א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת נגישות לעניין עמידה בתקנות נגישות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות וההצלה לעניין עמידה בתקנות כבאות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת התברואה לגבי פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח אלא אם כן יכלל בו מרחבים מוגנים בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם האגף למבני דת בעיריית ירושלים.</p> <p>י"א תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה של סקר עצים ואישורו ע"י האגרונום העירוני.</p> <p>י"ב. ראה סעיף קטן ג. לעיל.</p> <p>י"ג. תנאי למתן תעודת גמר יהיה פיתוח ושיקום מדרכה כביש וכל התשתיות שיפגעו בעת וכתוצאה מהבניה בשטח התוכנית, לשביעות רצונו של האגף שיפור פני העיר.</p> <p>ט"ו תנאי למתן היתר לגני ילדים מכוח התכנית יהיה תיאום עם אגף תושייה לשם הסדרת מפרצי הורדה ואיסוף עבור גני הילדים המוצעים בתכנית.</p>	
	<p>ח</p> <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחנייה בתחום הדרך.</p> <p>2. גמר ביצוע ואכלוס גני הילדים\מעון יום כתנאי לאכלוס בית הכנסת.</p> <p>3. נטיעת עצים בוגרים בשטח הפונה לרח' מרדכי זר ובתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
	<p>ט</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף תנאים למתן היתרי אכלוס, תהא סטיה ניכרת.</p>
	<p>י</p> <p>תנאי להפעלה</p> <p>א. לא יותר שימוש מסחרי באולם הקידושים.</p> <p>ב. לא יותר שימוש בגג בית הכנסת להתכנסות ו/או קיום ארועים מכל סוג שהן.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				1				54	556	6	550			1032		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
				1	3		50	85	(1) 876			50	826	1032	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	13.6	55	140	1432					1032	1	<סך הכל>	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) שטחי בניה כוללים -בית כנסת + אולם קידושים.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

מפלס הכניסה הקובעת (0.00) ייקבע ביחס לקומת הקרקע הפונה לכיוון רחוב מרדכי זר ויהיה בטווח של עד 1.2 מ' ממפלס הרחוב.

6.2

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

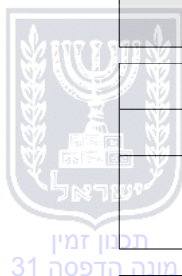
6.3

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות לוא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת גני הילדים\מעון יום בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.
2	הקמת בית כנסת בהינף אחד ולאחר הקמת גני הילדים.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31