

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1000269385-1

תכנית מס' 101-0145300

מבנה לצורכי דת בשכונת א'טור

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
29-09-2016
נתקבל

אישורים

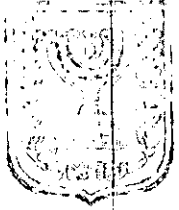
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
12/07/2015
להפקיד את התכנית

כ"ט אלול תשע"ו
תאריך 06/06/2016
יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.9.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 4 לפי תכנית 44904.
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למבנים ומוסדות ציבור לדת.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
קיים בנין בן 2 קומות שנבנו בהיתר למגורים.
מעמדו של מגיש התכנית
מגישי התכנית הם בעלי ענין בקרקע.



תכנית מס'
מונה תדפיס 10



תכנית מס'
מונה תדפיס 10



תכנית מס'
מונה תדפיס 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מבנה לצורכי דת בשכונת א'טור

שם התכנית

ומספר התכנית

101-0145300

מספר התכנית



0.548 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

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

223877 קואורדינאטה X

632106 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור אל סהל דרום מזרח שכי' א טור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה א טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30897	לא מוסדר	חלק	1	

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

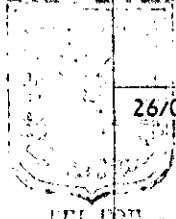
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א/4904	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 4904.	5324	3800	26/08/2004
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר מס' 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022/א, הוראות תכנית 5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנית מס' 10
מונה תדפיס



תכנית מס' 10
מונה תדפיס



תכנית מס' 10
מונה תדפיס

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות תכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מסי קומות גובה בינוי וקווי בנין.	24/05/2016	מחמד אבו גנאם	25/05/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		07/03/2016	מחמד אבו גנאם	10/01/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			מחמד אבו גאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גאם		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מסי קומות גובה בינוי וקווי בנין.	24/05/2016	מחמד אבו גאם	25/05/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		07/03/2016	מחמד אבו גאם	10/01/2016	1	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	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמד טאלב סיאד		ג'מעיית טור	ירושלים	ירושלים	א שייחא' (1)			02-6277683	02-6274686	
				ז'תא אל ח'יריה	ירושלים	ירושלים	(1)					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' א שייחא, דרוםית שכ' א טור..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמד טאלב סיאד		ג'מעיית טור	ירושלים	א שייחא' (1)		02-6277683	02-6274686	
			ז'תא אל ח'יריה	ירושלים					

(1) כתובת: רח' א שייחא, דרוםית שכ' א טור..

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	מחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	אל סהל (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	ז'ד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא (2) החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

(1) כתובת: אזור אל סהל,שכי א טור.

(2) כתובת: בית חנינה,הדרך הראשית..

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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

יצירת מסגרת תכנונית לבנין לצורכי דת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 4 למבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בנין קיים בן 2 קומות וכן צריח.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים .
4. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.548

שטח התכנית בדונם



מזכיר המדינה

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	614		+614		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
			-2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
			-366.85	366.85	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



מזכיר המדינה

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

3.2 טבלת שטחים

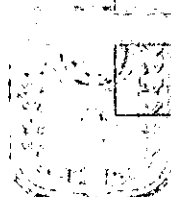
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4	548	100
סה"כ	548	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לדת	547.77	100
סה"כ	547.77	100


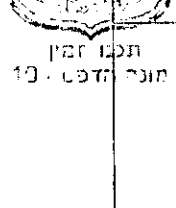
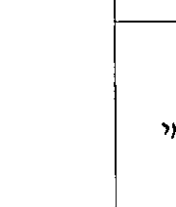

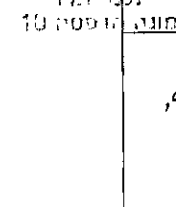
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



מזכיר המדינה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
	מסגד ואולם רב תכליתי.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>1. תותר תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין . 5. גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פי התקן יבצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>חלוקה / או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מס' הקומות המרביים כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	עיצוב אדריכלי

מבנים ומוסדות ציבור לדת	4.1
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג אבן הבנין הקיים , הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
 <p>תכנון מונה דפס" 10</p>	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
 <p>תכנון מונה דפס" 10</p>	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
 <p>תכנון מונה דפס" 10</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה תהא תאום פתרון גישה בתאום עם תושבי"ה. ביצוע פתרון הגישה ע"י וע"ח מגיש התכנית. 6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת הנגישות העירונית. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה, חברת החשמל וכיבוי אש. 8. תנאי למתן היתר הניה יהיה הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור הג"א לפיתרון המיגון.
 <p>תכנון מונה דפס" 10</p>	<p>עתיקות על פי חוק העתיקות, התשלי"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
 <p>תכנון מונה דפס" 10</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	<p>הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מונה הדפסה 10 המבנה.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	הכסית (% מנתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מספר קומות						שטחי בניה (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שדות						מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כולל
	אחורי	צדדי- שמאלי					צדדי- ימני	צדדי- ימני									
(2)	(2)	(2)	0	(1) 13	42	124.5	682	0	0	68	614	1	1	מבנים ומסדות ציבור לדת	מבנים ומסדות ציבור לדת		
			3								548						

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי התניה ושטחים למרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה צריח בלבד יותר עד 20.97 מ'.

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמן
מונה: הדכסיה 10

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן טופס 4	נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפנה לחזית הראשית של המגרש, בתאום עם אגף שפייע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

תכנון זמן
מונה: הדכסיה 10



8. חתימות

שם: מחמד טאלב סיאד	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: ג'מעייית טור זיתא אל ח'יריה 580581353		חתימה:	
שם: מחמד טאלב סיאד	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: ג'מעייית טור זיתא אל ח'יריה 580581353		חתימה:	
שם: מחמד אבו גנאם	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

