

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0554477

הקמת מסגד בשכ' ראס אלעמוד ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
29/07/2018

להפקיד את התכנית  
18/12/2018  
סמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בשטח בית הקברות סנאונה בראס אלעמוד  
התכנית מציעה תוספת שימוש למסגד קיים בתחום בית העלמין. כל יתר השימושים בתחום התכנית הינם  
שימושים התאומים את הוראות תכנית 2668 החלה במקום.  
יש הליך משפטי עבור המסגד הקיים.  
מגיש התוכנית הוא בעל הזכות במקרקעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת מסגד בשכ' ראס אלעמוד ירושלים

101-0554477

מספר התכנית

3.140 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

223275 קואורדינאטה X

630225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית קברות סנאונה ראס אלעמוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29968    | לא מוסדר | חלק           | 1                   |                   |
| 30919    | לא מוסדר | חלק           | 1                   |                   |
| 30920    | 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

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 11/07/2012 | 5196                    | 6444               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12734. הוראות תכנית 12734 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | 12734             |
| 26/07/2012 | 5459                    | 6450               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12944. הוראות תכנית 12944 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | 12944             |
| 22/01/1998 | 1600                    | 4610               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2668. הוראות תכנית 2668 תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | 2668              |
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 5166 / ב          |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |             | באסם עליאן   |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | באסם עליאן   |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מצב מאושר      | 04/12/2018  | מחמוד מחאמיד | 04/12/2018  | 1                   | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
|                | פרטי | מוסא עבאסי |               |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | basil-eng@hotmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : סלוואן.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|--------------|---------------|-------------------|---------|------|-----|-------------|------------|-------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | באסם עליאן   | 74547         | משרד<br>אדריכלים  | ירושלים | ינאי | 6   | 077-2031290 |            | bassem.alayan@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | מחמוד מחאמיד | 882           | טופ הנד<br>להנדסה | ירושלים | (1)  | 8   | 02-6718565  | 02-6723758 | tophand@zahava.net.il   |

(1) כתובת : אל משאהד 8 - ירושלים.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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**

הוספת שימוש עבור מסגד בתחום בית העלמין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1-הוספת שימוש עבור מסגד.

2-קביעת קווי בניין חדשים.

3-קביעת הוראות להקמת מסגד בתחום בית הקברות.

4-קביעת מס' הקומות בתחום התכנית עבור השימושים השונים.

5-קביעת הוראות למתן היתר בניה.

6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7- קביעת הוראות בעבור שטחי בניה בתחום התוכנית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| בית קברות | 1       |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד          | מ"ר      | אחוזים |
|---------------|----------|--------|
| שטח בית קברות | 3,139.65 | 100    |
| סה"כ          | 3,139.65 | 100    |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
|--------------|-----------|-----------|
| 100          | 3,139.65  | בית קברות |
| 100          | 3,139.65  | סה"כ      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | בית קברות   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1- בית קברות.<br/>                     2- משרפות מתים קרמטוריום.<br/>                     3- מונומנטים.<br/>                     4- מסגד.</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>- קווי הבניין המסומנים בתשריט הן עבור המסגד, תותר הקמת מבנים הנלווים לבית קברות בשטח בית הקברות מחוץ לקווי הבניין המפורטים בתשריט באישור הוועדה המקומית.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p><b>ה</b></p> <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p><b>ו</b></p> <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p><b>ז</b></p> <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.<br/>                     ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.<br/>                     ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו, יועברו לבעלות הרשות המקומית, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p> |



| 4.1 | בית קברות   |
|-----|---|
| ח   | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית עבור המסגד הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>   |
| ט   | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>  |
| י   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br/>         ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br/>         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 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.</p> |
| יא  | <p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"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>   |
| יב  | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1- תאי הקבורה יאטמו בחומרים אוטמי ריח.<br/>         2- בקברים יונחו חומרים סופחי ריח.</p>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר)   | מספר קומות                | גובה מבנה -<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)            |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                         | יעוד      |
|--------------------|---------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|---------|-------------------------------|-----------|
|                    |                           |  |                             | מעל הכניסה<br>הקובעת<br>עיקרי | סה"כ שטחי<br>בניה |                    |         |                               |           |
| קדמי<br>(2)        |                           |  |                             |                               |                   |                    |         |                               |           |
| אחורי<br>(2)       |                           |  |                             |                               |                   |                    |         |                               |           |
| צידי- שמאלי<br>(2) |                           |  |                             |                               |                   |                    |         |                               |           |
| צידי- ימני<br>(2)  |                           |  |                             |                               |                   |                    |         |                               |           |
|                    | מעל הכניסה<br>הקובעת<br>2 | 8 (1)  | 11                          | 320                           | 320               | 3140               | 1       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור לדת | בית קברות |

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 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.
- תותר הקמת מסגד בשטח בית הקברות בשטח שלא יעלה על 320 מ"ר.
- אחוזי הבניה המרביים לא יעלו על 100%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב            | התנייה               |
|----------|---------------------|----------------------|
| 1        | לא תותר בניה בשלבים | הבניה תבוצע בשלב אחד |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14