

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13971

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה באטור

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז ירושלים            הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>4.3.12</u>            לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><i>[Signature]</i></p>	
תאריך	יו"ר הוועדה המחוזית

**דברי הסבר לתוכנית**

המגרש קיים בתחום תכניות מס' 4198 ותכנית מס' 2733 באטור, מגורים 5 ודרך ושמורת טבע.  
 במגרש קיים היתר בניה מס' 41484, תיק רישוי מס' 1985/731.2.  
 במגרש קיים בפועל בניין כולל 6 יח"ד בניגוד להיתר.  
 במגרש קיים עבירת בניה.

**מוצע :**

- הכשרת עבירת הבניה.
- הגדלת אחוזי בניה עד 107%.
- שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 למגורים ב'.
- תוספת שלוש יח"ד לסה"כ 6 יח"ד למגורים.
- חנייה עילית בתחום המגרש כדומה בנספח.
- קוו בניין בהתאם למוצע בתשריט.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הגדלת אחוזי בניה באטור	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
13971	מספר התוכנית		
846 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
24-04-2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מתוזזת	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	223893
		קואורדינאטה Y	632324
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	אטור
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית		ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	אטור.
		רחוב	אטור.
		מספר בית	לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30895	לא מוסדר	• חלק מגוש	1	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4198	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4198, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4198 ממשיכות לחול.	4030	06/08/1992
2733	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2733, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2733 ממשיכות לחול.	3193	03/05/1985
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמחים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	24/04/2012	ל"ר	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	24/04/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	24/04/2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית *	נספח בניוי
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	24/04/2012	1	ל"ר	1:100	מנחה	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירה על ההוראות על התשריטים. לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירה על ההוראות על התשריטים.

\* מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מניש התוכנית**

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0524022760	לי"ר	אטור - ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080200124	אברהמים עספור	בעל עניין בקרקע

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0524022760	אטור - ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080200124	אברהמים עספור	יזם התכנית

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0524022760	אטור - ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080200124	אברהמים עספור	בעל עניין בקרקע

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
Misk2004@zahav.net.il	5834912	0545774684	5834912	בית צפפה ירושלים	לי"ר	לי"ר	79772	080684905	סתר קואסמי	אדריכל
afaq-survey@barak.net.il	6711443	לי"ר	6711431	צור נאהר ירושלים	לי"ר	לי"ר	1168	027606979	נאור אבו רגב	מורד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

הגדרת מונח	מונח
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הועדה המקומית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.	הועדה המחוזית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 3 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
- תוספת 2 יח"ד לסה"כ 6 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המרבי ל- 3 קומות.
- קביעת גובה מרבי ל- 13.28 מטר מעל 0.00.
- קביעת שטחי הבנייה המרביים לסה"כ הבניין ל-715.12 מ"ר (מתוכם 674.21 מ"ר שטחים עיקריים ו 40.91 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ביטול הבינוי שנקבע בהיתר מס' 41484 וקביעת בינוי חדש להקמת בניין מגורים במקומו בין 3 קומות ו-6 יח"ד חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי כאמור.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר עפ"י תבע 4198 ותבע 2733	674.20		+340.20	333.50	מ"ר	מגורים
	6		+2	4	מס' יח"ד	

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
עצים לשימור				
	1	1	1	מגורים ב'
		100	100	דרך מאושרת
			200	שמורת טבע

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
79	667	79	667
19	151	19	151
2	28	2	28
100	846	100	846

↔

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
79	מגורים ב'	79	מגורים 5
19	דרך מאושרת	19	דרך מאושרת
2	שמורת טבע	2	שמורת טבע
100	סה"כ	100	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	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.
ב.	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש 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 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> <p>ד. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין מס' יח"ד.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי
ד.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור
ה.	חניה
ו.	היטל השבחה
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38
	<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ג. יש להגיש תכנון מפורט של החניות לרבות הרמפות, מערך החניה והסדרי הכניסה והיציאה.</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> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני</p>

		<p>רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
ה.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ט.	חלחול מי נגר- תמ"א 34	ייוותרו 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).
י.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יא.	רשות עתיקות	על פי חוק העתיקות, התש"יח – 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.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת
ג.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

4.3	שמורת טבע
4.3.1	שימושים
א.	השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק שטח לשמורות טבע, יחלו על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שמורות טבע.
ב.	יחולו ההוראות והשימושים שנקבעו בתכנית 2733.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מאגריס ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	
668	1	668	674.20	40.91	0.00	715.12	31	6	8	13.28	3	0	0	0	0	מגורים ב'

הערות לטבלה:

- \*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- \* תותר תוספת קומה טכנית עבור חדר מדרגות ומעלית בלבד כמפורט בנספח הבניי.

**6. הוראות נוספות****6.1. גדר להריסה:**

הגדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**6.2. חלוקה ורישום:**

- א. 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.
- 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.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.3. הפקעות לצרכי ציבור:**

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.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 24-04-2012	חתימה: 	שם: אברהם עספור	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 080200124	שם רשות מקומית:		
תאריך: 24-04-2012	חתימה: 	שם: סחר קואסמי	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 080684905	שם רשות מקומית:		
תאריך: 24-04-2012	חתימה: 	שם: אברהם עספור	יזם בפועל
מספר ת.ז.: 080200124	שם רשות מקומית:		
תאריך: 24-04-2012	חתימה: 	שם: אברהם עספור	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 080200124	שם רשות מקומית:		