

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

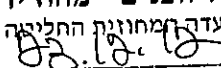
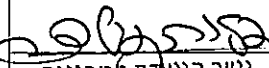
תוכנית מס' 13755

שם תוכנית: תוספת יח"ד בבניין קיים, אטור

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 התל"ה ביום:  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> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2733/א' מגורים 5 מיוחד .
 הבניין קיים עפ"י היתר בניה מס' 6002.
 בהחלקה קיים בפועל בניין כולל 4 קומות, 2 קומות מאושרות ו 2 קומות בניגוד להיתר, בחלקה קיים
 עבירת בניה .
 מוצע
 - הכשרת עבירת הבניה.
 - שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים א'.
 - הגדלת אחוזי בניה עד 85% מגורים א'.
 - תניה עילית כדומה בנספת.
 - קוו בניין בהתאם לקיים בתשריט.
 - מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד בבניין קיים, אטור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13755	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
557 מ"ר		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב		
2	מספר מהדורה בשלב		
27-01-2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	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	223700
		קואורדינאטה Y	632390
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	אטור
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית		ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	אטור
		רחוב	אטור
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"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
2733 א'	• שינוי	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 2733/א' וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2733 א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3193	03/05/1985
מק/5022 א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, ב, הוראות תכנית 5166 א 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 עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	27-01-2013	ל"ר	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	27-01-2013	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	27-01-2013	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אטור - ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080592447	ופאא אבו גנאם	בעל עניין בקרקע

זים בפועל 1.8.2											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזום התכנית
לי"ר	לי"ר	לי"ר	אטור - ירושלים	כתובת	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080592447	ופאא אבו גנאם		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	בעלים בקרקע
לי"ר	לי"ר	לי"ר	אטור - ירושלים	כתובת	לי"ר	לי"ר	080592447	ופאא אבו גנאם			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Misk2004@zahav.net.il	5834912	0545774684	5834912	בית צמפה ירושלים			79772	080684905	סחר קוארמי		אדריכל
ahramcenter@yahoo.com	לי"ר	לי"ר	02-674427	כפר עקב - ירושלים			1058	לי"ר	אשראף חאג יחיא	מורדד	מורדד

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.

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

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**

תוספת יח"ד בבניין מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 למגורים א.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות.
- הגדלת מסי יח"ד ל 4 יח"ד.
- קביעת גובה מרבי ל 9.48 מטר.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים ל- 431.50 מ"ר, מתוכם 400.70 מ"ר ו 30.80 מ"ר שטח שירות.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- קביעת הוראות להוצאות היתר בניה.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים, לשימור, העתקה, ועקירה.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י היתר מס' 6002		400.70	+156.30	244.40	מ"ר	מגורים
		4	+2	2	מסי יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		הריסה	יעוד
		עצים לשימור	עצים לעקירה		
מגורים א'	1	1	1	1	
דרך מאושרת	100	100	100	100	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
91	507	91	507
9	50	9	50
100	557	100	557

↔

אחוזים	מ"ר	יעוד	מגורים 5 מיוחד
91	507		
9	50		
100	557		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר 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 הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. גינון, נטיעות, 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. בעלי הזכויות בנכס יעתיקו במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבנייה המוסמנת להריסה.</p>
ג.	פסולת בנין
	<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>
ד.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה /שימור/העתקה
א.	כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
ב.	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.
ג.	העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. הפיצוי הנופי לעצים הנעקרים יהיה באחריות היזם ויכלול: נטיעת 3 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מ', והכל בפיקוח אגרונום.
ד.	העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת התיפולים בעצים לפני העתקה יהיה על פי

		מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י היזם.
ה.	היטל השבחה	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.
ו.	חניה	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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 בניה 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 הבאים: 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. 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). 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.
ח.	אלימנטים להריסה	האילמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ט.	תצ"ר	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 והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
י.	חלחול מי נגר- תמ"א 34	יותרו 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 תדיר (כגון: חפץ וחלוקים).
יא.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. ה. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת

		מתכנית), התשס"ב-2002.
יב	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
יג	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה

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
	השטח המסומן בצבע חול עבור דרך מאושרת יועבר כשהוא נקי מכל בניה ולרשות הוועדה המקומית לאחר השלמת התצ"ר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי אחוזה	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צמאלי	צידו- שפאלי	מתחת לקובעת	מעל לכניסה לקובעת					מתחת לכניסה לקובעת	הקובעת	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה			
			1	3	9.48 *	4	31	85	0.00	50.03	30.80	350.67**	507	1	מגורים א

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המדיניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- * גובה תקרה עליונה מעליה יותר מעקה בגובה תקני בהתאם לנספח הבינוי.
- ** השטח המיועד לחדר מחוזק כלול בשטחים עיקריים.

6. הוראות נוספות

6.1. רשות העתיקות:
על פי חוק העתיקות, התשל"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.
6.2. 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

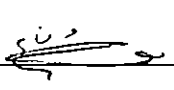
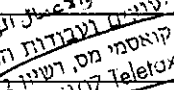
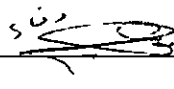
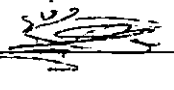
7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ופאא אבו גנאם	חתימה: 	תאריך: 27-01-2013
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 080592447
עורך התוכנית	שם: סתר קואסמי	חתימה: 	תאריך: 27-01-2013
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 080684905
יזם בפועל	שם: ופאא אבו גנאם	חתימה: 	תאריך: 27-01-2013
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 080592447
בעל עניין בקרקע	שם: ופאא אבו גנאם	חתימה: 	תאריך: 27-01-2013
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 080592447