



**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :**

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים אטור שגודלו כ- 1.563 דונם על פי תב"ע 3085 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד (50% בניה).

**רקע תכנוני לתכנית :**

- א- בתחום המגרש קיימים שני בניינים שנבנו לפני 67 שמיועדים להריסה במסגרת התכנית
- ב- התכנית מבקשת הקמת שני בניינים חדשים .
- ג- התב"ע המאושרת במקום 3085
- ד- התכנית בסמכות וועדה מחוזית.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :**

בתחום המגרש קיימים שני בניינים שנבנו לפני 67 שמיועדים להריסה במסגרת התכנית. אין עבירות בניה בשטח.

**מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי עניין הקרקע**

מגיש התכנית הוא בעלי עניין בקרקע.

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

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

**הריסת שני מבנים ובניית שני מבנים חדשים בשכ' אטור, ירושלים.**

**שם התוכנית**

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

8871

**מספר התוכנית**

1.536 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

**שלב**

**1.3 מהדורות**

**1 מספר מהדורה בשלב**

07/01/2013

**תאריך עדכון המהדורה**

• תוכנית מתאר מקומית

**סוג התוכנית**

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית**

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

**לפי סעיף בחוק**

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**היתרים או הרשאות**

• ללא איחוד וחלוקה.

**סוג איחוד וחלוקה**

• לא

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 224075  
קואורדינטה Y 632450

1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכי אטור.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית  
אטור. ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	חלקה ארעית	מספרי חלקות בחלקן
ל"ר	ל"ר	• ל"ר	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
3085	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3085 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 ממשיכות לחול.	י.פ. 4077	שנה לועזית: 21.01.93
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית: בי' ניסן תשנ"ו שנה לועזית: 30.01.00
ב'5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב'5166. הוראות תכנית ב'5166 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	07/01/2013	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		עוד פהים	07/01/2013	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		עוד פהים	07/01/2013	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בניני

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

\* מחייב לעניין : גובה מרבץ, מסי יחיד מרבץ, קווי בנין מרביים, מסי קומות מרבץ, שטחי בניה מרביים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י) לי"ר	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	6827955	לי"ר	א-סור	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080290455	אחמד אבו גימעה	לי"ר

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	6827955	לי"ר	א-סור	לי"ר	לי"ר	080290455	אחמד אבו גימעה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Shuruq_office@yahoo.com	לי"ר	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת.ד. 17422	לי"ר	לי"ר	00074547	056254667	עוד פהים	אדריכל
	לי"ר		6276585	6276585	צאלח אלדין ירושלים-רחוב	לי"ר	לי"ר	-	-	אליחו אדריעי	מודד

## 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
ל"ר.	ל"ר.

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

הקמת שני בניינים חדשים אחרי הריסת שני המבנים הקיימים בשטח המגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2.2.2	שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
2.2.4	הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל - <u>4031</u> מ"ר מהם כ- <u>2114</u> מ"ר שטחים עיקריים ו- <u>1917</u> מ"ר שטחי שירות.
2.2.5	קביעת מס' יח"ד מרבי בבניין מס' 1 ל - <u>8</u> יח"ד ובבניין מס' 2 ל - <u>6</u> יח"ד סה"כ 14 יח"ד.
2.2.6	קביעת מס' קומות מרבי בבניין מס' 1 ל - <u>4</u> קומות ובבניין מס' 2 ל - <u>4</u> קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעית.
2.2.8	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
2.2.9	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
2.2.10	קביעת הוראות בגין מבנים/ גדרות /מדרגות להריסה.
2.2.11	קביעת הוראות עצים לשימור.
2.2.12	קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
2.2.13	קביעת הוראות בגין חניה.
2.2.14	קביעת הוראות בגין תזית מסחרית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.536
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תב"ע 3085	ל"ר	2114	1332+	782	מ"ר	מגורים
-	ל"ר	14	+10	4	מס' יח"ד	



הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
ל"ר	עצים לשימור			
1	1	1	1	מגורים ג'

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	יעוד	מ"ר	יעוד
100%	מגורים ג'	1536	אזור מגורים 5 מיוחד
100%	סה"כ	1536	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים ומסחר בחזית המערבית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>עיצוב אדריכלי:</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
<b>ב.</b>	<b>העתקת מתקנים על הגג:</b> א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
<b>ג.</b>	<b>מבנה/גדרות/ מדרגות להריסה:</b> המבנה/גדרות /המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
<b>ד.</b>	<b>עצים לשימור:</b> א. סימון בתשריט-עצים לשימור: 9 עצים-כל העצים לשימור. ב. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניתם וחיבורם למערת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.
<b>ה.</b>	<b>חזית מסחרית:</b> א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר 2000 לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.
<b>ו.</b>	<b>סטייה ניכרת</b> 1. 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. 2. 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. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 4. שטחי הבנייה המירבים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.

	<p>5. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז.	<p><b>היטל השבחה:</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח.	<p><b>חניה:</b></p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, ויהיו תת קרקעיים פרט לחניה עבור המסחר בחזית מסחרית.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ט.	<p><b>גריסת פסולת בנייה ופינויה:</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
י.	<p><b>חלחול מי נגר:</b></p> <p>יותר 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>
יא.	<p><b>הוראות רישום:</b></p> <p>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.</p> <p>ב. 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>
ג.	<p><b>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</b></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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן</p>

<p>הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4) תנאי למתן היתר בניה ביצוע ההריסות כמסומן במסמכי התכנית.</p>	
---	--

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגורש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	קדמי						מתחת לקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי	שרות				עיקרי
			4	4	15.65 מ'***	21	14	56	308%	**4031	*1784	1057	133	1057	1536	1	מגורים ג'

\* כולל שטח חניה תת קרקעית.

\*\* שטחי הבניה המרביים העל קרקעיים הם 155%.

\*\*\* כולל גובה חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.

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, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות**

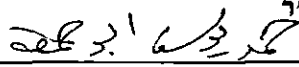
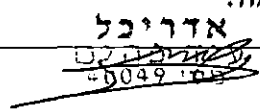

ל"ר

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 07/01/2013	חתימה:	שם: אחמד אבו ג'ומעה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 07/01/2013	חתימה:	שם: עוד פהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	 אדריכל ע"מ #0049	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 07/01/2013	חתימה:	שם: אחמד אבו ג'ומעה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	