

של הוראות התוכנית	עמותת השער
	משרד לשכת רישון מחוז י-ם
	אחת. 28. 05.
	נתקבל
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	תיק מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' 12268

תוספת קומה וסגירת מרפסות לשם הרחבת יחיד
רח' הרב פרנק 32 - שכונת בית וגן ירושלים

תכנית ללא איחוד וחלוקה

ירושלים מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

12268
 101278
 0108

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבנין של 3 קומות מעל קומת חניה שנבנה בשנת 1979 עפ"י ת. ב. ע. 1042 שיעודו הוא אזור מגורים 1 ו-75 אחוזי בניה שהם 608 מ"ר.

בתכנית 12268 זו מוצעת תוספת קומה חלקית בגודל של 142 מ"ר לשם הרחבת 2 דירות קיימות שמתחתיהן.

כמו"כ מוצע צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירה בקומה ב'.

בבנין נסגרו מרפסות זיזיות ללא היתר וסומנו בתכנית זו להריסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12268

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית תוספת קומה וסגירת מרפסות לשם הרחבת יחיד רח' הרב פרנק 32 – שכונת בית וגן ירושלים
1.2	שטח התכנית כ-811 מ"ר
1.3	מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה מספר מהדורה 1 תאריך עדכון 6/9/07
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית לפי סעיף: 62 א (ג) היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים קואורדינטה מערב מזרח – Y 217725 קואורדינטה דרום צפון – X 630050
1.5.2	תאור מקום שכונת בית וגן ירושלים
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים בית וגן הרב פרנק 32

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	137	-

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 התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2566	20/9/79 כ"ח אלול תשל"ט

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	6/9/07	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	6/9/07	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	6/9/07	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בניה וקווי בנין שהינם מחייבים.

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
1.8.1 מוגשי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מוגשי התכנית ובעלי הזכויות בקרקע
			02-6417990	הרב פרנק 32	לי"ר	לי"ר	029326337	אברהם ביאליסטובסקי	לי"ר	
			02-6419084	הרב פרנק 32	לי"ר	לי"ר	034341792	מיכל איזק	לי"ר	
				הרב פרנק 32	לי"ר	לי"ר	2878291	אליעזר מאיר איזק	לי"ר	
				הרב פרנק 32	לי"ר	לי"ר	2553327	דוד איזק	לי"ר	
				הרב פרנק 32	לי"ר	לי"ר	03242310	משה איזק	לי"ר	

1.8.1.1 יזם בפועל
 לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים נוספים
					לי"ר	לי"ר	6809056	גרציה ד. רודריגז	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	248250	יחזק פרץ	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	3041927	ברוך אהרן שפירא	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר		אגודת קרית נוער	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
			02-6242731	רח' בן יהודה 34 י-ם	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	אדריכל
			03-5046264	רח' המעפילים 15 חולון	לי"ר	403	490177	ציון שרון	מודד מוסמך	מודד

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.
ל"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**

- תוספת קומה לבנין קיים לשם הרחבות יחיד קיימות שמתחתיה.
- סגירת מרפסות קיימות בבנין.
- הריסת סגירת מרפסות שלא עפ"י היתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי עבור תוספת קומה חלקית נוספת לשם הרחבות יחיד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לתוספות הבניה, כאמור.
- תוספת 142 מ"ר לשטח עיקרי ו-13 מ"ר לשטח שרות, סה"כ שטח לתוספת 155 מ"ר, והגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-992 מ"ר (מתוכם 750 מ"ר שטחים עיקריים, ו-242 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות.
- קביעת הוראות בגין הריסת סגירת מרפסות.
- קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			811	
	6	-	6	שטח התכנית – דונם
	608	142	750	מגורים – מספר יחיד
				מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לי"ר	לי"ר	1	אזור מגורים ב'
לי"ר	לי"ר	100	דרך קיימת/מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- 1) תותר תוספת קומה חלקית לשם הרחבות יחיד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1.
 - 2) קווי הבנין המירביים לתוספות יהיו כמצויין בתשריט.
 - 3) גובה הבינוי בהתאם לנספח מס' 1.
 - 4) זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
 - 5) מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 6 יחיד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחיד בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - 6) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
 - 7) מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהם מחייבים: מס' יחיד מירבי, שטחי בניה מירביים, וגובה בינוי מירבי, וקווי בניה מירביים.
 - 8) סטיה ניכרת:
- א. כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה, בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 9) תנאים למתן היתר בניה:
 - א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 - ב. תיאום עם מפקדת הג"א.
 - ג. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שייגעו כתוצאה מהבניה.
 - ד. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

(10) היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

(11) עץ בוגר לנטיעה:

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית י-ם בנושא סוג העץ ומיקום סופי.

(12) קולטי שמש על הגג:

- א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את דודי השמש ואת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
 ב. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(13) סגירת מרפסות להריסה:

- א. סגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצהוב מיועדים לפירוק, וייהרסו ע"י בעלי הדירות נשוא הבקשה להיתר.

(14) פיתוח תשתית:

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
 ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

(15) שלבי ביצוע:

- א. הבניה תבוצע בהינף אחד.

4.2	דרך מאושרת/קיימת
-----	------------------

4.2.1	שימושים
-------	---------

- א. דרכים ציבוריות

4.2.2	הוראות
-------	--------

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צפוני	צפוני-ימני	מתחת לבנייה	מתחת לבנייה					מתחת הבנייה הקובעת	שטח סה"כ שטחי בניה				מעל הבנייה הקובעת
כמוסמן בתשריט			1	4	כמפורט בנספח 1' מס'	6	31	136.3	229	13	750	1	מגורים ב' / דרך	
									הוראות תכנית מתאר 62 ו-1042 ממשיכות לחול על ייעוד זה				100	מאושרת / קיימת

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1. ביצוע תכנית לצרכי רישום**

- 6.1.1. מיד עם אישורה של תכנית 12268 זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 6.1.2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.1.1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 6.1.3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.


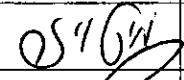
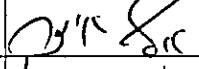
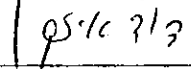
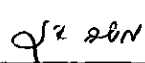
7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע**

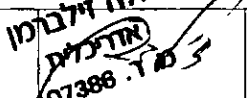
לא רלוונטי

7.2. מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			029326337	אברהם ביאליסטוצקי	מגישי התכנית ובעלי הקרקע
			034341792	מיכל איזק	
			2878291	אליעזר מאיר איזק	
			2553327	דוד איזק	
			03210423	משה איזק	

		16582892	אדריי אלה זילברמן	עורך התכנית
--	--	----------	-------------------	-------------

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			לי"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	◦ התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	◦ התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	◦ התוספת אינה חלה.			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית