

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 התכנית הנוכחית מציעה תוספת יח"ד חדשה והרחבות דיור ל 9 יח"ד בבניין המגורים המשותף
 הנמצא
 ברח' פרנק 27, שכונת בית וגן, ירושלים.
 מדובר על בניין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1 – 75 אחוזי בניה.
 ב-16.07.1959 אושרה תכנית 1042 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים.
 הבניין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 69/258.
 תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד מבקשת תוספת קומה עליונה במפלס +11.73 לשם הרחבת
 יח"ד מס' 7,8 הקיימות במפלס +8.67.
 כמו"כ התכנית מבקשת תוספת יח"ד אחת מס' 10 במפלסים +12.92 ו +15.98.
 התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין.
 ע"פ הרישומים בעיריית ירושלים אין עבירות בניה בבנין זה.
 המציאות בשטח מראה מספר עבירות בניה, סגירת מרפסות זיזיות, ומבנה מחסן בחזית מערבית.
 מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 13050

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד והרחבות יח"ד ברח' פרנק 27, שכי
בית וגן, ירושלים.

1.1 שם התוכנית

856.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

28/04/2013

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית .

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כ.

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

לא.

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף
אופי התכנית

ל.ר.

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217725
קואורדינטה Y 630100

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית וגן, אזור מגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
בית וגן פרנק 27

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	213	

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
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 י" תמוז התשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62.	ביטול	מתאר 62
20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט	2556	תכנית זו מבטלת את תכנית 1042.	ביטול	1042
22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו	4393	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע	6052	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166, הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב'

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		14		28/10/2012	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1	28/10/2012	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	
נספח בינוי ופיתוח	מחייב חלקית*	1: 100		1	28/10/2012	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יח"ד שהינם מחייבים

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

1.8.1 מגיש הזונוכניון										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				רח' פרנק 27 ירושלים			036501732	רודנסקי חיים דב		מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
									ל.ר.	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				רח' פרנק 27/1 י-ם		412297	הזה ישראל		בעלים
				רח' פרנק 27/1 י-ם		68070	הזה רוחמה		
				רח' פרנק 27/2 י-ם			נויפלד אברהם		
				רח' פרנק 27/2 י-ם			נויפלד שמואל דוד		
				רח' פרנק 27/3 י-ם		1283287	רודנסקי אברהם		
				רח' פרנק 27/3 י-ם		1283288	רודנסקי חוה לאה		
				רח' פרנק 27/4 י-ם		5089999	מליקובסקי פרל נעמי		
				רח' פרנק 27/4 י-ם		1224890.ד	מליקובסקי א. יעקב		
				רח' פרנק 27/5 י-ם		1381653	אידלמן נעמי		
				רח' פרנק 27/5 י-ם		1381654	אידלמן מרדכי		
				רח' פרנק 27/6 י-ם		1283287	רודנסקי אברהם		
				רח' פרנק 27/6 י-ם		1283288	רודנסקי חוה לאה		
				רח' פרנק 27/7 י-ם		83597	לוי שושנה		
				רח' פרנק 27/7 י-ם		864724	לוי משה		
				רח' פרנק 27/8 י-ם		304763	ורהפטיג יעקב		
				רח' פרנק 27/8 י-ם		5060584	ורהפטיג ארזה		
				רח' פרנק 27/9 י-ם		036501732	רודנסקי חיים דב		
				רח' פרנק 27/9 י-ם		038092540	רודנסקי אלשבע פנינה		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/ 2		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	02-5381160	ירושלים עוזיאל 91 י-ם		34845/ח	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
	026522596		026522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם		502	2408938	ראובן אלסטר	מודד	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
לא רלוונטי	

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 2 קומות עליונות לשם תוספת יח"ד חדשה והרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ג'.
- קביעת בינוי עבור תוספת יח"ד ועבור הרחבת יח"ד קיימות.
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 1,784 מ"ר, מהם 1558.7 מ"ר שטחים עיקריים ו 225.30 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת בינוי לתוספת שטחים לשם הרחבת יח"ד קיימות, קביעת בינוי לתוספת קומה במפלסים +12.92 ו +15.98
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת תוספת של 1 יח"ד, סה"כ 10 יח"ד.
- הגדלת מסי הקומות מ 4 ל 6 קומות.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולנטיעה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.856
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	674.70	+884.00	1558.70		מצב מאושר ע"פ היתר בניה 69/258.
	מס' יח"ד	9	+1	10		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור ולנטיעה	הריסה		
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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ג'
4.1.1	שימושים א. מגורים
4.1.2	הוראות
	א. הוראות בינוי תוספת קומה עליונה במפלסים 12.92 + 15.98 לשם הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת יח"ד חדשה, תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל בכל המפלסים של הבניין.
	ב. קוי בניין קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
	ג. עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	ד. קולטי שמש בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
	ד. הריסות ופינויים 1. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין. 2. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
	ה. הוראות פיתוח גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
	ו. רשות העתיקות ע"פ חוק העתיקות ה'תשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	<p>1.3.</p>
<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	<p>4.1.4</p>
<p>סטייה ניכרת</p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p> <p>ג. לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>	<p>4.1.5</p>
<p>היטל השבחה</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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>4.1.6</p>
<p>עץ לשימור</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.</p>	<p>4.1.7</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	---	6	19.59*	10	210	1784.0	-	-	225.30	1558.70	856.0	1	מגורים ב'

* כולל מעקה גג
 - שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים שטח למרחבים מוגנים ושטחי חנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכ"ו), יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. על הגג בנפרד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>אריאל זק</i>		0365017327	רודנסקי חיים דב	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			412297 68070 1283287 1283288 5089999 1224890.7 1381653 1381654 1283287 1283288 83597 864724 304763 5060584 036501732 038092540	הזה ישראל הזה רוחמה נויפלד אברהם נויפלד שמואל דוד רודנסקי אברהם רודנסקי חוה לאה מליקובסקי פרל נעמי מליקובסקי א. יעקב אידלמן נעמי אידלמן מרדכי רודנסקי אברהם רודנסקי חוה לאה לוי שושנה לוי משה ורחפטיג יעקב ורחפטיג ארזה רודנסקי חיים דב רודנסקי אלישבע פנינה	בעלי הזכויות בקרקע
	<i>אדרת</i>	45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
	<i>ה. אדרת</i>	34845	029332673	ספקטור יוסף	

אדרת
45834
ה. אדרת
ספקטור
34845
054-8444118