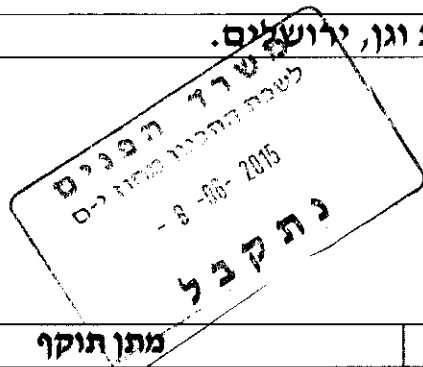


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13555

הרחבת יח"ד ברח' פרנק 12, שכ' בית וגן, ירושלים.



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 המקומית לתכנון ובניה - ירושלים לאשר את התוכנית</p> <p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">1863</p> <p>התכנית נקבעה לעונה אישור השנה <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה לעונה אישור השנה <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">אשר</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 8 יח"ד, בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' פרנק 12, 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.
הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 67/435.
התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין.
התכנית מציעה שינוי יעוד לשטח מזערי בחלקה מדרך למגורים ב', יעוד הדרך נקבע לפני שנים רבות עיי הפקעה מהחלקה, היעוד לא נוצל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הרחבת יחיד ברח' פרנק 12, שכי' בית וגן, ירושלים.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
13555	מספר התוכנית		
770 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
1	מספר מהדורה בשלב		
03/06/2015	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	217530
	קואורדינטה Y	630190
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	בית וגן
	רחוב	פרנק
	מספר בית	12
1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	מוסדר	חלק מהגוש	31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז התשי"ט
1042	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 1042.	2556	20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
ב'5166	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית ב'5166, הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/10/2010 ו' שבט ה'תש"ע

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/06/2015		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/06/2015	1		1: 250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/06/2015	1		1: 100	מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

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.

* מחייב לענין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יח"ד שהינם מחייבים

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	פלדמן אלינר	59792143		רח' פרנק 12			026420796		
מגיש התכנית									

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	גליקסברג אביעזר	59087387		רח' פרנק 12/1 י-ם				
	גליקסברג שולמית	57995292		רח' פרנק 12/1 י-ם				
	אדרי משה	040008021		רח' פרנק 12/2 י-ם				
	אדרי רחל	049038557		רח' פרנק 12/2 י-ם				
	בן גד זאב	5540276		רח' פרנק 12/3 י-ם				
	פינקלשטיין טובה	577777		רח' פרנק 12/3 י-ם				
	גולדברג הניה	3013327		רח' פרנק 12/3 י-ם				
	בכר נח	372176		רח' פרנק 12/4 י-ם				
	הויזמן צבי	51384659		רח' פרנק 12/5 י-ם				
	הויזמן אסתר	5183260		רח' פרנק 12/5 י-ם				
	ווער קלודין	02yfl1954		רח' פרנק 12/6 י-ם				
	גוגנהיים אודט	1514188		רח' פרנק 12/7 י-ם				
	גוגנהיים מיכאל	1514187		רח' פרנק 12/7 י-ם				
	פלדמן אלינר	59792143		רח' פרנק 12/8 י-ם				
	ברסלויער שלומית	24292179		רח' פרנק 12/8 י-ם				
	ברוקשטיין דיצה	4970		רח' פרנק 12/9 י-ם				
	ברוקשטיין יהושע	187064		רח' פרנק 12/9 י-ם				
הויזמן צבי	51384659		רח' פרנק 12/10 י-ם					
הויזמן אסתר	5183260		רח' פרנק 12/10 י-ם					

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	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	02-5381160	עוזיאל 34 י-ם		34845/ה	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		050-4505105	088551173	רח' כנפי נשרים 68 י-ם		959	307040618	אלסטר ראובן	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 בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +12.24 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +9.18.
- קביעת שטחי הבניה המירביים ל 1273.00 מ"ר, מתוכם 1117.00 מ"ר שטח עיקרי, ו 156.00 מ"ר שטח שירות.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות עבור מרפסות לסגירה/ הריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.770
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ חיתר בניה 67/435		1117.00	+ 493.00	623.72	מ"ר	מגורים
		8	0	8	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
הריסה	ביטול דרך	עצים		
1	1	1	1	מגורים ב'
			2	דרך

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 ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	א. הוראות בנינו
	ב. קוי בניין
	ג. עיצוב אדריכלי
	ד. קולטי שמש
	ד. הריסות ופינויים
	ה. הוראות פיתוח
	ו. רשות העתיקות
	1. תוספת קומה עליונה במפלס +12.24 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +9.18, תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל בכל המפלסים של הבניין.
	2. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
	3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	4. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
	5. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
	6. גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
	7. יש לתאם עם רשות העתיקות.

ז'	תנאים למתן היתר בניה
	<p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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 הוועדה המקומית 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 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>כל עוד לא הוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו, אין בכוחה של התכנית לבטל אפשרות להוצאת היתר בניה מכוח תמ"א 38.</p> <p>הוצאת היתר בניה בתחום תכנית זו מכוחה של תמ"א 38 תביא לפקיעת תוקפה של תכנית זו.</p> <p>לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה המאפשרים את מימוש הזכויות המוקנות בתכנית דנן בנוסף לזכויות המוקנות בתמ"א 38.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס כי אין חשש ליציבות הבנין.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר צמצום מטרדי הבניה.</p> <p>תנאי להיתר בניה לכל אחת מההרחבות בבנין יהיה הריסת עבירות הבניה המשויכות לדירה עבורה מבוקש ההיתר.</p>
ח'	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.</p>
ט'	סטייה ניכרת
א.	<p>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>
ב.	<p>מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ג.	<p>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>
ד.	<p>המבנים המסומנים להריסה הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
י'	היטל השבחה
א.	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
ב.	<p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

י"א. עצים לשימור	
העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום הינם עצים בוגרים. תנאי למתן היתר בניה יהא שימור עצים בוגרים בהתאם למסומן בתשריט בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית י-ם.	
י"ב. חיזוק מבנים - תמ"א 38	
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.	
1. היתר לתוספות בנייה 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. 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).	
3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.	
י"ג. חלחול מי נגר - תמ"א 34	
יוותרו 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"ד. הריסה	
המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ונספח 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. בור המים יוחזר לקדמותו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם להחלטת הועדה.	
4.2 שם ייעוד: דרך	
א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לביטול דרך מאושרת.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה* (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי			
			עיקרי	שרות								שרות	עיקרי	
מגורים ב'	1	770.0	78.00	76.00	78.00	1041.00	15.03	8	1	5	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט

*מעל גובה זה תותר התקנת מעקה גג תקני בלבד ועד לגובה שך $840.14 = 16.35$ בלבד.

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי מחסנים ומרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

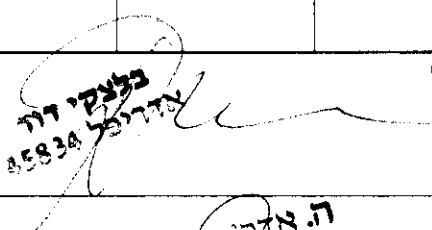
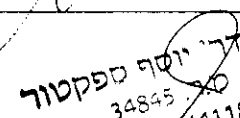
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

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	
	פ.ל.מ.		59792179	פלדמן אלינר	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			59087387 57995292 040008021 049038557 5540276 577777 3013327 372176 51384659 5183260 0211954 1514188 1514187 59792143 24292179 4970 187064 51384659 5183260	גליקסברג אביעזר גליקסברג שולמית אדרי משה אדרי רחל בן גד זאב פינקלשטיין טובה גולדברג הניה בכר נח הויזמן צבי הויזמן אסתר ווער קלודין גוגנהיים אודט גוגנהיים מיכאל פלדמן אלינר ברסלויער שלומית ברוקשטיין דיצה ברוקשטיין יהושע הויזמן צבי הויזמן אסתר	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך תכנית ראשי
		34845	029332673	ספקטור יוסף	עורך תכנית