

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/06/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

19/07/2021

תכנית מס' 101-0309922

תאר"ך

יו"ר הוועדה המחוזית

הרחבות יח"ד קיימות ברח' פרנק 21, בשכונת בית וגן, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

-תיאור התכנית והרקע להגשתה :

- מדובר בבנין על חלקה 124 בגוש 30341 רח' פרנק 21, שכ' בית וגן, ירושלים. התביע התקפה הינה 8715 משנת 2004, אשר קבעה ייעוד השטח לאזור מגורים מיוחד ותוספת קומה עליונה לשם 3 יח"ד בקומה שמתחת

-בבנין מאושר היום 10 קומות מדורגות.

-התכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת קומה לשם חלוקה מחודשת של יח"ד ללא תוספת יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית :

בשנת 1967 אושר היתר בניה מס' 1967/0192.00 לבניית הבנין, ובשנת 1968 יצא היתר 1967/0192.01 לתוספת מרפסת.

בשנת 2004 אושרה תביע מס' 8715 המגדירה תוספת קומה עליונה לשם 3 יח"ד בקומה שמתחת. היתרים 1967.0192.02/03/04/05 ממשו את הזכויות בתביע 8715

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.

קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בגין בניה לא חוקית.

מעמדו של מגיש התכנית :

מגיש התכנית הוא בעל דירה בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ברח' פרנק 21, בשכונת בית וגן, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0309922	מספר התכנית	
0.899 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

217670 קואורדינאטה X

630123 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרב פרנק בשכונת בית וגן, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב פרנק	21	

בית וגן, ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק	479	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 / א
20/09/1979	2192	2566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1042. הוראות תכנית 1042 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1042
28/02/1985	1518	3166	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1042/א. הוראות תכנית 1042/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1042 / א
12/08/2004	3671	5321	תכנית זו מחליפה את תכנית 8715	החלפה	8715



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירחמיאל וויס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירחמיאל וויס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לעניין גובה	15: 24 03/05/2021	ירחמיאל וויס	19/08/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 45 21/04/2021	ירחמיאל וויס	19/08/2020	1	1: 250	מחייב	טבלת שטחים
לא		15: 43 01/09/2020	ראובן אלסטר	30/08/2020		1: 100	מחייב	מצב מאושר

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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נורית פריי			ירושלים	הרב פרנק	21	02-6427960		nuritfrei@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורית פריי			ירושלים	הרב פרנק	21	02-6427960		nuritfrei@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירחמיאל וויס	33098		קריית ארבע	(1)		02-5383679		yospector@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	אדריכל	יוסף ספקטור	34845	יוסף ספקטור אדריכלים	ירושלים	הרב עוזיאל	34	072-2506200		yospector@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 1562.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הרחבת יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינויי מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.3 קביעת תוספת שטחי בניה להרחבת יח"ד.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

2.2.6 קביעת סך שטחי הבניה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,209	100
סה"כ	1,209	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	901.57	100
סה"כ	901.57	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה 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.
ב	גגות 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'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ג	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי 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. ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי או אטימת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה או לאטימה תהא סטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו	תנאים למתן היתרי בניה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע
ז	שמירה על עצים בוגרים א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
ח	ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% 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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
(1)	(1)	(1)	(1)	5	18.22	10	23			391.77	1938.76	899	מגורים	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תיקבע שלביות ביצוע בהינף אחד לכל עמודה ולתוספת הקומה על הגג בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20