

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12364

הרחבות דיור, הרב פרנק 6.

משרד הפנים
 לשכת התכנון והבניה - ים
 17.08.08
 כרמל קצנלס
 תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים
 ירושלים
 12364
 25.5.08 35-07
 קצנלס

דברי הסבר לתוכנית

הבנין הנדון הוא בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכוללת בשטחה: מחסנים, מקלט, ת. הסקה וחניות. מסי יח"ד הדיור בבנין הם 6 הבנין נבנה בשנת 1975 ע"פי בקשה מס' 75/146. בבקשה זו ישנה בקשה להרחבת 2 יח"ד הקיימות בקומה העליונה לקומה נוספת לרווחת המשפחות הגדולות הגרות בבנין, ותוספת אגף להרחבת דיור לדירות בחזית הפונה לרח' הרב פרנק, כמו"כ מבקשים הגדלת שטחים בקומת המחסנים הקיימת כולל הכשרת מחסן קיים. התוספת בקומה החדשה תותאם לחזיתות המבנה הקיים ורצף הפתחים יהיה זהה לפתחים הקיימים. ע"מ לשוות מראה אחיד בכל חזיתות הבנין. לציין שאין תוספת ביחידות דיור חדשות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים
תוכנית מס' 12364

1. זיהוי וסיווג התוכנית

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים להפקדה | <p>1.1 שם התוכנית הרחבות דיו, הרב פרנק 6.</p> |
| <p>4 מספר מהדורה</p> | <p>1.2 שטח התוכנית 711 מ"ר</p> |
| <p>12/11/07 תאריך עדכון</p> | <p>1.3 מהדורות שלב</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית | <p>1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. | <p>סוג איחוד וחלוקה</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • כן | <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • לא | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית | <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | <p>היתרים או הרשאות</p> |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220/845
קואורדינטה Y 633/872

1.5.2 תיאור מקום רח' הרב פרנק 6, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב שכונה רחוב מספר בית
ירושלים בית וגן הרב פרנק 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	• מוסדר	• חלק מהגוש	19	

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**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

05/10/1979	י.פ. 2566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית 1042 להרחבת הדרך, הוראות תכנית 1042 תחולנה על תכנית זו.	: • כפיפות	1042
------------	-----------	--	---------------	------

(

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ ק"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אילן אפרת	12/11/07	לי"ר		לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אילן אפרת	21/10/2007	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אילן אפרת	21/10/2007	1	לי"ר	1:100	מחייב בחלקו *	נספח בינוי

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

* מחייב בנושא: קווי בניין, מסי יחיד, מסי קומות, גובה בינוי, ואי פתיחת מפתחים לגרם מדרגות משותף במפלס קומה עליונה.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
30342/19			0573103682	6439040	רח' פרנק 20 בית וגן ירושלים	לי"ר	לי"ר	54844626	עמואל אליהו	לי"ר	

זיס כפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זיס כפועל
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר עמותה	מקצוע/תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	בעלים
				026424195	רח' פרנק 6/1 י-ם		987665	בן גוריון	בן גוריון	
				0722113800	רח' פרנק 6/2 י-ם		987666	בן גוריון	בן גוריון	
					רח' פרנק 6/3 י-ם		018727726	הלה רות לאנורה	הלה רות לאנורה	
					רח' פרנק 6/3 י-ם		59772756	עזר מאיר	עזר מאיר	
					רח' פרנק 6/3 י-ם		25639972	עזר מיכל	עזר מיכל	
				02-6420513	רח' פרנק 6/4 י-ם		059823096	עדם יהושע	עדם יהושע	
				02-6415895	רח' פרנק 6/4 י-ם		024034423	עדם רחל	עדם רחל	
					רח' פרנק 6/5 י-ם		2612237	אנקאוה עמרס היים	אנקאוה עמרס היים	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	דוא"ל
Shmuelj2@bezeqint.net	5862404	0506556049	026734030	רח' יהודה 14 י-ם	לי"ר	08176	505941	אילן אפרת	אדריכל	Shmuelj2@bezeqint.net
murch@bezeqint.net	0504505105	0779630239	0779630239	רח' העצמאות 16/35 אשדוד	לי"ר	959	307040618	מורטוב אלכסיי	מודד מוסמך	murch@bezeqint.net

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

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 שטחי בניה בקומה נוספת לשם הרחבת הדיור שמתחתיה, ותוספת שטח למחסנים והגדלת שטח מרפסת קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
 2.2.2 קביעת קוי בנין חדשים
 2.2.3 הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 ל-4 מעל קומת מקלט ומחסנים
 2.2.4 הנחיות בינוי
 2.2.5 הנחיות לעיצוב אדריכלי
 2.2.6 הגדלת אחוזי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	0.711		0	0.711	שטח התוכנית – דונם
	6		0	6	מגורים – מס' יח"ד
	715.2		180	535.2	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר		

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 מגורים ב'

4.1.1 שימושים מגורים

4.1.2 הוראות

- א. עצוב אדריכלי
 - א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
 - ב. דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
- ב. תנאים למתן היתר בניה
 - א. מסי יח"ד המירבי בבנין יהיה 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח
 - ב. נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש למגורים בתאום עם אגף שפייע בעיריית י-ם.
- ג. מדרגות להריסה וסגירת מרפסות חנייה
 - המדרגות וסגירת המרפסות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם
 - החנייה תהיה ע"פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית

4.2 דרך קיימת ומאושרת

4.2.1 שימושים

דרך קיימת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בתשריט כמצוין	אחוזי שמאלי צדדי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שירות				עיקרי
כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	1	4	13.0	-	6	36	128.4	913.38	133.28	-	64.9	715.2	711	860	מגורים ב'

24/06/2008

עמוד 10 מתוך 19

6. הוראות נוספות

- 6.1 היטל השבחה.**
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.2 הפקעות לצרכי ציבור**
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 6.2 סטייה ניכרת**
כל תוספת יחידות דיור/שינוי בקוי בניין/תוספת קומות/ תוספת גובה ואי פתיחת מפתחים לגרם מדרגות משותף בקומה העליונה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

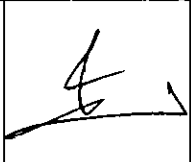
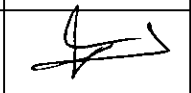
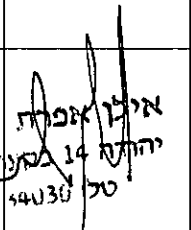
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08.11.07			54844626	אליהו עמנואל	מגיש התוכנית
08.11.07			54844626	אליהו עמנואל	יזם בפועל
08.11.07			54844626 987665 59772756 059823096 2612237 018727726	אליהו עמנואל בן גיגי יצחק עזר מאיר עדיס יהושוע אנאקאוה עמרם חיים הלה רות	בעלי עניין בקרקע
			505941	אפרת אילן	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
	שם: <u>מר יהושוע פולק</u> <u>תפקיד יו"ר הוועדה המקומית לתכנון</u> <u>ובניה</u>	ועדה מקומית
	שם: <u>הגב' רות יוסף</u> <u>תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים,</u> <u>משרד הפנים.</u>	ועדה מחוזית

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

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