

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

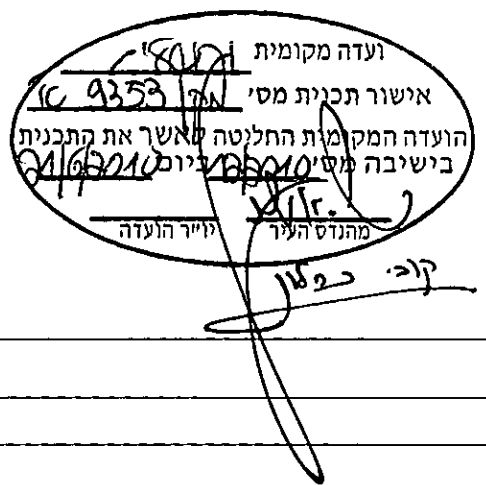
## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 9353 א'

שינוי קווי בניין ושינויים בבינוי ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות ברחוב הרב פרנק 37.

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' מק/ 9353 א'      הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 10000      מהנדס העיר יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית מספר 9353 קבעה בינוי לבנין בין 4 קומות וקומה  
בנסיגה.  
תכנית זו מבקשת לשנות קו בניין לקומה עליונה ואת הבינוי  
המאושר בתכנית 9353 .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

שינוי קווי בניין שינוי בבינוי ללא שינוי בזכויות  
מאושרות ברחוב הרב פרנק 37.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

מק/9353 א'

מספר התוכנית

0.476 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

02 מספר מהדורה בשלב

13-7-2010 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (4)(5), 62 א(ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יורסים ברשומות
1.1	שינוי קווי בניין שינוי בבינוי ללא שינוי בזכויות מאושרות ברחוב הרב פרנק 37.	מק/ 9353 א'	
1.2	שטח התוכנית	0.476 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	01	
	תאריך עדכון המהדורה	13-7-2010	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יורסים ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית	
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן (4)(5), 62 א(ג)	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
9353	• כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 9353 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9353 ממשיכות לחול.	י.פ. 5663	13/05/2007 כה אי"ר התשס"ז

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	ברידמן אגמון אדריכלים	13/7/2010	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	מח"ב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	ברידמן אגמון אדריכלים	13/7/2010	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מח"ב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	ברידמן אגמון אדריכלים	13/7/2010	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נוספח מס' 1)

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.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (•)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6244091		02-6232202	בן יהודה 13 י"ם						251295	פליגלמן שלמה	ע"י יפני כח	

**1.8.2 יזם בפועל - לא רלוונטי**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							13103239	גולדמיץ משה		• בעלים
							516110236	גולדמיץ רבקה		בעלים
							08207318	ביינותן שרה		בעלים
							דרכון	מלך דוד		בעלים
							b.c.203640	שלנגר יוסף		בעלים
							202972235	למון שמחה		בעלים
							017216102	למון מיכל		בעלים
							025532193	הירשפלד יצחק		בעלים
							דרכון	שלנגר רונלד		בעלים
							034594/JS			
							דרכון			
							154331845			

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yoel@braidman-agimon-architects.com	02-992061	0546639463	02-9910721	מסילת ציון ת.ד. 176			80789	59732347	יואל בריידמן	אדריכל	• עורך ראשי
meimad@meimad-sut.co.il	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים			502		אלכסטר ראובן	מהנדס 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**

א. שינויי קווי בניין והתרת תוספת בנייה ללא שינוי בזכויות מאושרות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומות +3.00, +6.00, +9.00, +12.00, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימים בהם, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת השימושים בשטח למגורים
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת בנייה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.467 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם למאושר בתכנית 9353					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	001	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	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תותרנה תוספת בניה כמפורט להלן: תותרנה תוספת בנייה במפלס +3.00, במפלס +6.00, במפלס +9.00, במפלס +12.00, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. תוספות אלו הינם ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.
ב.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבלי, גובה בנייה מירבלי, מס' קומות מירבלי, שטחי בנייה מירבלי.
ג.	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ד.	זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

עמוד 10 מתוך 18

19/7/2010

ה.	<b>גמישות</b>	יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.
ו.		מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבנייה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ז.	<b>סטייה ניכרת:</b>	א. מס' יח"ד המירבי בתכנית הוא 8 יח"ד וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. ב. קווי הבניין המירביים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה אל מחוץ להם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. ג. מס' הקומות המירבי בתכנית הוא 7 קומות, מהן 2 קומות תת-קרקעיות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. ד. קונטור הקומה החמישית (העליונה) היא בהתאם למפורט בנספח מס' 1, כל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
ח.	<b>עיצוב אדריכלי</b>	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ט.	<b>תנאים למתן היתר בנייה בשטח</b>	בנוסף על האמור בסעיף ו', תנאים למתן היתר הם: א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של בניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנון שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואפן והסתרתם, מיקום מתקני אשפא, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתצומדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קהיעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשים וכיוב' תיהנה תת-קרקעיות. בעל ההיתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
י.	<b>קולטי שמש על הגג</b>	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יא.		כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 9353 ממשיכות לחול ללא שינוי

**.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	ציפיות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			
			כמוסון בתשריט	2	5									476	001	מגורים ג'
<b>בהתאם למואשר בתכנית 9353</b>																

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרויקט יבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.	

**7.2 מימוש התכנית**

ל.ר.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
22.7.10	<i>שלמה מילר, אג"מ</i>		251295	פליגלמן שלמה ע"י יפוי כח	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
22.7.10	<i>שלמה מילר, אג"מ</i>		13103239	גולדמינץ משה	בעלי עניין בקרקע
			51610236	גולדמינץ רבקה	
			08207318	ביינזון שרה	
			B.C.203640	מילר דוד	
			154331845	דרכון שלנגר רולנד	
			דרכון 202972235	שלנגר יוסף	
			017216102	לימן שמחה	
			025532193	לימן מיכל	
			034594JS	הירשפלד יצחק	
1.8.10	<i>בריידמן אדריכלים</i>		059732347	יואל בריידמן אדריכל	עורך התכנית

בריידמן אדריכלים  
מ.ר.  
80789  
83823

\_\_\_\_\_

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_ יואל בריידמן (שם), מספר זהות \_\_059732347\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 19353 ששמה עלך גרין קון אפני גרין פריט (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות רשיון 80789.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

- א. \_\_\_\_\_
- ב. \_\_\_\_\_
- ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

בריידמן - מגמיו  
אדריכלות  
מ.ר.  
חתימת  
19353  
1823

1.8.10  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_  
תאריך



<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: תל 9353

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21/2/04 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלסטור ראובן  
מהנדס ומודד מוסמך  
חתימה מס' 502

502  
מספר רשיון

אלסטור ראובן  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 26/7/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלסטור ראובן  
מהנדס ומודד מוסמך  
חתימה מס' 502

502  
מספר רשיון

אלסטור ראובן  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.