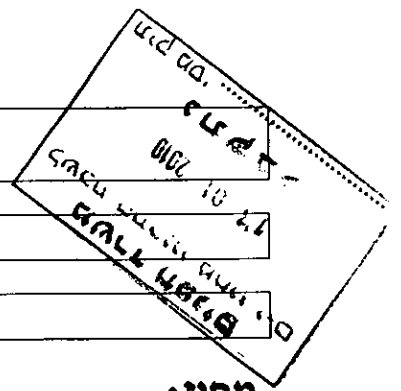


1015835

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 12375
הרחבות דיור רח' בובליק 11,13 רמות א



מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <p> משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12375</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנון בישיבה מס' <u>101</u> ביום <u>19.12.06</u> מינהל תכנון יו"ר <u>ה. יוסף</u> </p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מדובר בבנין קיים בן 4 קומות ברמות א. הבנין מורכב משתי כניסות שלמעשה קיבלו 2 מספרי בנין עוקבים – רחוב בובליק מספרים 11 ו-13. הבנין המקורי נבנה עפ"י תב"ע 2263, התר מקורי לבנין הוצא בשנת 1977.

בבנין 30 יח"ד כשבכל יחידה יש בין 3 ל 4 חדרים. כיום הצרכים השתנו, והדירות קטנות ביחס למשפחות הגדלות ולסגנון החיים השונה מהעבר. בתכנית זו מוצעות הרחבות דיור לכל הדירות הקיימות, כולל תוספת קומה תמישית לשם הרחבת הדירות בקומה שמתחתיה. מגישת התכנית, יעל רוטלוי, מתגוררת בבנין בדירה שבבעלותה. ביוזמה משותפת עם שאר הדיירים ובשיתוף פעולה מלא אתם, החליטה להגיש את התכנית לאור מצוקת הדיור.

יצוין שלבנינים הסמוכים לבנין זה קיימות תב"עות מאושרות שנעשו ע"י המנהלת והעיריה להרחבת יחידות הדיור.

רקע תכנוני לתכנית:

התבעו"ת שחלות במקום:
1861-תב"ע שמטרתה לקבוע מסגרת עקרונית של תכנית מתאר מקומית, שבמסגרת עליו תערכנה תוכניות מפורטות לפיתוחם של רובע מגורים בירושלים.
2263-תב"ע הכפופה לתב"ע 1861, וכוללת נספחי בינוי ופיתוח.
תרשי"צ 5/27/1-אושר בתאריך 2/4/85.

התרי בניה:

76/114-התר בניה מקורי של הבנין.
76/114.1-7-תוספות של מרפסות סוכה או מחסנים. בקשות לתוספות בניה לדירות לא אושרו.
06/734-גשרים ומדרגות חיצוניים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

בבנין לא קיימות עברות בניה. הבנין נשאר בצורתו המקורית, למעט מרפסות סוכה ומדרגות חיצוניות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
הרחבת דיור ברחוב בובליק 11,13 רמות א				
12375	מספר התוכנית			
3140 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
30/11/09	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

מקום התוכנית

	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1	
ירושלים				
635825	קואורדינטה X			
219240	קואורדינטה Y			
הבנין ממוקם בין רח' בובליק ורח' אבא הלל סילבר בשכונת רמות א ירושלים		תיאור מקום	1.5.2	
ירושלים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
ירושלים	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	
רמות א	שכונה			
בובליק	רחוב			
11,13	מספר בית			

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30720	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	3	-----
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.				

1.5.6 גושים ישנים	
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/59
1861	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1861 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2274	2/12/76
2263	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2263 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2578	15/11/79
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/04
תרש"צ 5/27/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תרש"צ 5/27/1. הוראות תרש"צ 5/27/1 תחולנה על תכנית זו.		2/4/85

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכלית דינה גלר	17/11/08	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכלית דינה גלר	17/11/08	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדריכלית דינה גלר	12/10/08	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית*	תכנית בניי (נספח מס' 1)

* מחייב לענין נתוני מספר יחיד, שטחי בניה והמרווחים המחייבים מגבול המגרש.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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 מגישת התכנית									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057-3151386		רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	לי"ר	033083189	יעל רוטלוי	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל	
לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
				רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	324529924	גבלי רבקה דבורה חנה	לי"ר	חוכר
				רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	062846324 052969284	קרויזר רפאל קרויזר שרה	לי"ר	חוכר
				רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	0281782 6490971	אזולאי יעקב אזולאי אסתר	לי"ר	חוכר
				רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	033348293 066259060	סטרויל אברהם מלן רחל	לי"ר	חוכר
				רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	31389976 701005011	רטסהימר מרדכי בראון פמלה	לי"ר	חוכר
				רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	77737 657858	יוגב דוד יוגב עדנה	לי"ר	חוכר
				רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	6762321 6580849	דהאן אליהו דהאן רחל	לי"ר	חוכר
				רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	055928956	שבתאי כוכבה	לי"ר	חוכר
				רח' בובליק 11 י"ם	לי"ר	031827363	רוטלוי יוסף דוד	לי"ר	חוכר

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.
לי"ר

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**

תוספות בניה לשם הרחבות דיור לדירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב.
- תוספת קומה חמישית לבנין.
- קביעת בינוי בקומות הקיימות אי-ד' לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה מתחת, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לתוספות הבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-5305 מ"ר (מתוכם 5249 מ"ר שטחים עיקריים ו-56 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת תנאים והוראות בינוי למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות להריסת גדר.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.140
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5305		+2127	3178	מ"ר	מגורים
	30		-----	30	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ב	1	לי"ר
		לי"ר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב.	<p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. • תאום עם מפקדת הג"א. • תאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה. • מספר יח"ד המירבי בבנין יהיו 30 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. • הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, חניה, מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות, גינות ונטיעות, פרטים לביצוע פרגולות, פרטי בניה. • תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) 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.
ג.	<p>פסולת בנין:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ד.	<p>רשות העתיקות:</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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>
ה.	<p>היטל השבחה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. • לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ו.	<p>קולטי שמש:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את דודי השמש ואת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש. • בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או

	<p>המעקה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. • הפתרון התכנוני דרוש אישור מהנדס העיר.
ז.	<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אתר התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). • היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
ח.	<p>החדרת מי נגר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ-20%. זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

6. הוראות נוספות

ל"ר

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**



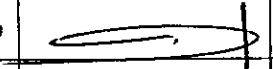
- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעל.
- בנוסף למפורט לעיל תוספת הקומה החמישית תיבנה בשלבים באופן שכל יחיד הצמודות לחדר מדרגות אחד יבנו ביחד. תוספת הקומה הזו תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזיתות הבנין.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
29/12/09	י. חולון	033083189	יעל רוטלוי	מגיש התוכנית
		324529924	גבלי רבקה דבורה חנה	
		062846324	קרויזר רפאל	בעלי עניין בקרקע
		052969284	קרויזר שרה	
		0281782	אזולאי יעקב	
		6490971	אזולאי אסתר	
		033348293	סטרול אברהם	
		066259060	מלין רחל	
29.12.09	ל. ס	31389976	ורטהיימר מרדכי	
		701005011	בראון פמלה	
		77737	יוגב דוד	
		657858	יוגב עדנה	
		6762321	דהן אליהו	
		6580849	דהן רחל	
5.1.10	כ. ס	055928956	שבתאי כוכבה	
29/12/09	י. חולון	031827363	רוטלוי יוסף דוד	
4/1/10	א. ס	033083189	רוטלוי יעל	
		57833113	סגל שלמה	
		22680433	סגל חנה רוזה	
		1200150	ששון אליהו	
		1242531	ששון טובי	
		14455307	קון אריה	
		060738275	קליין יעקב מאיר	
		060167970	בלוי חיה איטה	
31/12/09	כ. ס	021372669	כהן מאיר	
		037307907	שטרית רחל	
		5032294	תהילה רבי מאיר	
5/1/10	א. ס	326809232	בלוך אלי ישראל	
6.1.10	מ. ס	320523228	בלוך קרן אסתר	
		029542701	גבאי ישראל	
6/1/10	ה. ס	031378516	גבאי מול	
		038772620	לינדנבאום אלחנן	
6.1.10	ה. ס	039233281	לינדנבאום רבקה	
		2685605	ליבנה יוסף	
		1333947	ליבנה חנה	
		32064610	מלמד נריה	
		38351839	מלמד יהודית	
		37570421	בן פנחס דוד	
		34390344	בן פנחס נעמי	
6.1.10	י. ס	033269762	כליף גלעד	
		033837576	מס עירית	
		4218750	מראלי יעקב	
		00339228	מראלי גאולה	
		052162526	גרשמן יורם	
6.1.10	י. ס	036033249	אייזנשטרק שמואל שרגא	
		302053566	אייזנשטרק יוכבד חיה	
		050136563	ידיד צפורה	

6/11/10		040718744 060169786	ידיד ברוך ידיד אסתר	
6.7.10		7035506 50625128	פנירי אורי פנירי חמדה	
		5534964	מזרחי שלמה	
6-1-10		54588934 56524077	יונה יונה יונה רבקה	
6/1/10	פ.ז.ת	036115046 032277428	גרוס אלימלך גרוס חוה פייגא	
10/01/10	דינה גלר אדריאנה מ.ר. 98246	302107889	גלר דינה	עורכת התכנית