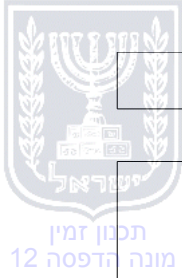


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1074822

הרחבות יח"ד ותוספת יח"ד ברח' רובין 40, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
17/03/2024
לאשר את התוכנית
09/04/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
02/04/2023
להפקיד את התכנית
01/01/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה ממוקם ברחוב רובין 40 רמות. ירושלים.

רקע להגשת התכנית:

מבנה קיים ובו 6 קומות שבהן 12 יח"ד.

מוצע הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת קומות לשם תוספת יח"ד ומחסנים.

מגיש התכנית הינו בעלים של יח"ד בבניין האמור,

בבניין קיים היתר בניה מקורי, ולא יצאו היתרים נוספים מלבדו.

לא קיימות עבירות בניה ולא קיימים הליכים משפטיים כנגדו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד ותוספת יח"ד ברח' רובין 40, ירושלים.

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-1074822
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
1.135 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
------------------	-------------------------------------------------------------

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
----------------------------------------	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218225 קואורדינאטה X

636925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רובין 40, שכונת רמות, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	40	הרב רובין	ירושלים

שכונה רמות, רחוב הרב רובין 40.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30734	מוסדר	חלק	7	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
01/02/1996		1510	4377	תכנית זו מחליפה את תכנית 4312 בתחומה	החלפה	א /4312
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נפתלי פלינק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נפתלי פלינק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	11/09/2023	נפתלי פלינק	14: 45 11/09/2023	נספח בינוי 2-חזיתות וחתכים מחייב חלקית לעינין גובה המבנה, מספר הקומות, הריסה ומספר יחידות הדיור.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	29/11/2023	נפתלי פלינק	12: 59 18/12/2023	נספח בינוי 1-תכניות מחייב חלקית לעינין גובה המבנה, מספר הקומות, הריסה ומספר יחידות הדיור.	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/11/2023	נעמי זילברמן	14: 38 29/11/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/11/2021	חיים קוזלובסקי	11: 12 13/11/2022		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
עו"ד	פרטי	חווה ולר (1)	71779		ירושלים	אלפנדרי	36	02-6737186		cvcv4230@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח של בעלי הקרקע.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נפתלי פלינק	83333		ירושלים	מענה שימחה	38	052-7673138		naftali.flink@gmail.com
הנדסאי	יועץ תחבורה	נעמי זילברמן	53777		אספר	נחל קדם	13	052-7177234		neomife@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חיים קוזלובסקי	1518		בני ברק	טבריה	16	052-7113832		xyz2800382@gmail.com
עורך משנה	הנדסאי	זוהרה קציר	52902		ירושלים	מענה שימחה	27	054-9968194		zoharaarc@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת קומות לשם תוספת יח"ד ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג.
2. קביעת הוראות להריסת חלקי בניה
3. קביעת הוראות בניה:
 - א. תוספת שטח עיקרי ומרפסות ליח"ד קיימות.
 - ב. תוספת יח"ד באמצעות תוספת קומה.
 - ג. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - ד. קביעת היקף שטחי בנייה.
 - ה. תוספת קומה תת קרקעית למחסנים.
4. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
5. קביעת הוראות לתנאים בהליך רישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 (ראו גיליון מצב מאושר)	1,135	100
סה"כ	1,135	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,134.65	100
סה"כ	1,134.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בניה של 8 קומות עבור מגורים, במפלסים בהתאם למפורט בנספח בינוי (נספח מס' 1)</p> <p>2. תותר בנית גג שטוח בהתאם למפורט בנספח בינוי</p> <p>3. תותר בניה תת קרקעית לצורך מחסנים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>4. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג ע"י גרם המדרגות המשותף כפי המוצג בנספח הבינוי.</p> <p>5. לא תותר הקמת גדרות בגובה העולה על 1.2 מ'.</p> <p>6. בקומת הקרקע ניתן להסב המחסנים הקיימים לשטחים עיקריים כהרחבה לדירות הקיימות.</p> <p>7. לא תותר הרחבה לחללים ללא אוורור והחדרת אור בהתאם לתקנות.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, אל גג החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. ניתן יהיה לשקול את הוספת החניות הנדרשות לאורך הדרך כחניות ציבוריות ללא שיוך.</p> <p>3. ככל ופתרון החניה יהיה מחוץ למגרש, תכנית הסדרי תנועה תכלול תוספת מקומות חניה בהתאם לתקן אך לא פחות מ 2 מקומות חניה ציבוריות מול חזית הבניין ובמרחק שלא יעלה על 10 מ' מגבול המגרש .</p> <p>4. נספח התנועה מנחה בלבד.</p> <p>5. ללא פתרון חניה לא תותר תוספת יח"ד.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. כל המסומן בתשריט ובנספח מס 1-הקירות בצהוב, מיועד להריסה.</p> <p>2. ההריסה תהיה תנאי לתחילת עבודות.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו חייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול תא שטח יחשבה כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>

4.1	מגורים ג'
	2. איסור מעבר תשתיות בחזיתות, מזגנים וכדו'
ז	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>שיפוץ מעטפת הבניין הקיים : חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים בהם תבוצע תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קימת ו/או סילוקה, וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט : קו בניין עילי- לתוספת הקומה העליונה יסומן בקו 2 נקודות בצבע אדום. קו בניין תחת- לתוספות במפלסים 0.00 ו- 2.50 יסומן ב 2 קווים נקודה בצבע אדום. קו בניין לקומות הביניים יסומן קו נקודה בצבע אדום</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי בגג.</p>
י	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. הגשת חוות דעת הנדסית לחפירת הקומה תחת המבנה הקיים. 5. קבלת חוות דעת פקד היערות. 6. תיאום נטיעת עץ חדש על כל עץ שנכרת בתאום עם אגף שפ"ע. 7. תיאום תכנית הסדרי תנועה בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ג. 8. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת לרבות דרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה, ככל ופתרון החניה יהיה בתחום המגרש. 9. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי תנועה וחניה כמפורט בסעיף 4.1.2 ג.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור. אסורה עקירתם או פגיעה בהם, חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה, יעשו במרחק העולה על 2 מטר מהיקף גזעי העצים. 3. העצים המסומנים בצבע צהוב יעקרו בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	26.6	14	201	2336	180	369	210	1576	1135	מגורים ג'	מגורים ג'
12	7	4	5	1	8											

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע ע כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2 ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% 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 מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספת המוצעות בבניין. ב. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניין תיבנה בעמודות שלימות בלבד. מלמטה למעלה, ללא דילוג על קומה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינה 10 שנים מיום אישורה.