

משרד הפנים  
 לשכת התכנון מהוז-ים  
 19 07 2009  
 נתקבל  
 תיק מס' .....

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 12354**

**תוספת בניה למגורים רח' הגלבע 12, מחנה יהודה**

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית .

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 12354  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 4609 ביום 09/07/09  
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה

## דברי הסבר לתוכנית

בניין ברח' הגלבווע 12 שכי מחנה יהודה, גוש 30046, חלקה 100, בית ל 2 יח"ד בבעלות פרטית-טאבו. כיום חלה על החלקה תכנית תב"ע 3833 - אזור מגורים מיוחד, שאושרה ב 09/06/1991. הבנין לפי תב"ע 3833 מתוכנן בן שתי קומות ומעליהן גג רעפים וניתן להשתמש בחלל גג הרעפים למטרות מגורים. בנוסף לאחוזי בניה בחלקה זאת - 150%, ניתן להשתמש בשטח חלל גג. בנין נבנה לפי היתר בניה מס' 05/618. בחלקה נבנה בית בעל שלוש קומות וחלל גג רעפים. קיימות עבירות בניה בגובה הבנין, במספר קומות ובאחוזי בניה. תכנית זו מבקשת הרחבה לדירה מס' 12/2 על ידי תוספת קומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# מחוז ירושלים

## תוכנית מס' 12354

### 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה למגורים רח' הגלבוע 12, מחנה יהודה	1.1 שם התוכנית
100.54 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
למתן תוקף	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה
08/07/09	תאריך עדכון
	1.4 סיווג התוכנית
	סוג התוכנית

- תכנית מתאר מקומית
- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
- כן
- לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- וועדה מחוזית
- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220230 קואורדינטה X  
632300 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבנה מגורים בשכונה מחנה יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים.

שכונה רחוב מספר בית  
מחנה יהודה הגלבוע 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30046	• מוסדר	• חלק מהגוש	100	

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
3833	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית 3833 ממשיכות לחול.	3684	02.04.1992
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16.07.1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	08/07/09		13	ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	08/07/09	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	08/07/09	1		1:100	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

נספח הבינוי מנחה למעט גובה מירבי.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				050-2861356	רח' הגלביע 12/2, ירושלים	רשות מקומית		53191631	לוי אסלן רות	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
										כ.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' הגלביע 12/1, ירושלים רח' הגלביע 12/2, ירושלים רח' הגלביע 12/2, ירושלים		57830895 00436279 53191631	אהרן לבנה לוי מאיר לוי אסלן רות		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
beletsky@012.net.il	072-2121108	05444631174 054-389292	072-2121107 08-8551173	לאה בן פורת 19/2 ירושלים רח' העצמאות 16/35, רובע הסיטי, אשדוד		45834 959	304549462	דוד בלצקי אלכס מורטוב	אדריכל 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
ל.ר.	ל.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**

הרחבת דיור

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה, גובה בנין ואחוזי בניה למטרת הרחבת יח"ד קיימת.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של- 20.40 מ"ר, שטח עיקרי 7.50 מ"ר שטח שירות.
5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				100.54	שטח התוכנית – מ"ר
		2	0	2	מגורים – מספר יח"ד
		223.25 מ"ר	20.40 מ"ר	202.85 מ"ר	מגורים א' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל.ר.	ל.ר.	1		מגורים ג'

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

מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		
הוראות		4.1.2
תוספות שטח לפי התכנית הנ"ל במפלס +4.25, +7.30, +10.08 בתוך קירות קיימים-20.40 מ"ר שטח עיקריים 7.50 שטחי שירות.	הוראות בינוי	א.
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה. ציפוי החזיתות יעשה לפי הקיים. 2. המתקנים הטכניים יוטמעו בחלל גג הרעפים. לא תותר התקנתם בחזיתות ו/או בגג הבניין.	עיצוב אדריכלי	ב.
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש על הגג	ג.
גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעי מרובעת ומסותתת.	הוראות פיתוח	ד.
הבניה תהיה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח. מודגש בזה שנספח בינוי הוא מנחה בלבד ובעת בקשה להיתר תותר להכניס שינויים ארכיטקטוניים באישור ועדה מקומית.	נספח בינוי ופיתוח	ה.



4.1.3	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
	<p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>- לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח</p> <p>- הסרת בלוני גז והמסתור שנבנה סביבם מהמדרכה הפונה לרח' הגלבוץ.</p> <p>- הסרת מזגנים מהחזית לשימור הפונה לרח' רפאל עזרא.</p> <p>- אטימת גמלון בקיר מפריד עם חלקה מס' 99.</p> <p>- עדכון מרפסות קיימות על פי אופי המרפסות האופייניות לסביבה, מדרך בשילוב מעקה סורג.</p>
4.1.4	<b>חניה</b>
	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
4.1.5	<b>סטייה ניכרת</b>
א.	<p>קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ב-2002.</p>
ב.	<p>מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ב-2002.</p>
ג.	<p>לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ב-2002.</p>

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לוחם (נ"ד) נטו	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (תשטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הבנייה		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מתחת לבנייה	מעל הבנייה						מתחת הבנייה	קובעת	קובעת	עיקרי			
				0	4	12.80	19.89	2	85.0	229.76	231.00	-	7.50	223.25	100.54	1	מגורים ג'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות**

ל.ר.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר.

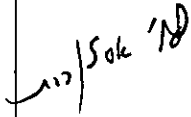
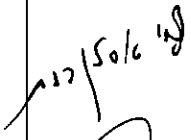
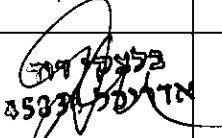
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו-10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
			53191631	לוי אסלן רות	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
			57830895 00436279 53191631	אהרן לבנה לוי מאיר לוי אסלן רות	בעלי עניין בקרע
		45834	0304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית