

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0613679

תוספות בנייה ברחוב בן גמלא 12, קטמון הישנה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
המגרש ממוקם ברחוב גן גמלא פינת ריש לכיש באזור העיר ההיסטורית לפי תוכנית 10038.
התוכנית מוגשת במקביל לבקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38.
התוכנית מציעה תוספת קומה חלקית שישית, בנוסף למותר על פי תוכנית 10038, הכוללת שתי יחידות דיור.

רקע תכנוני לתכנית :

המגרש מוגדר כאזור מגורים 1 בתוכנית 3195.
מדניות התכנון החלה על החלקה בהתאם לתכנית האב למושבות הינה בניה ב- 6 קומות ו- 215 אחוזי בניה
ובהתאם לתוכנית 10038 מותרת תוספת שתי קומות עבור יחידות דיור חדשות.

מגיש התכנית הינו חברת בן גמלא לוסטיגמן בע"מ בשם בעלי הזכויות בנכס.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות בנייה ברחוב בן גמלא 12, קטמון הישנה
מספר התכנית	101-0613679	
שטח התכנית	1.2	1.180 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
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

220250 קואורדינאטה X

629785 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מבנה בפינת רחובות ריש לכיש ובן גמלא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בן גמלא יהושע	12	

שכונה קטמון הישנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30004	מוסדר	חלק	171	

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



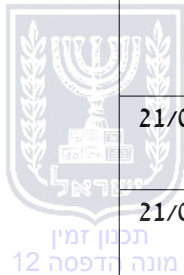
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/1985	2703	3214	התכנית מחליפה את הוראות תכנית 3195	החלפה	3195
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166/ב
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאב ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאב ארד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 : בינוי תוכניות. מחייב חלקית לעניין קווי הבניין , גובה הבינוי ומפלסי הפיתוח	14: 52 09/07/2019	זאב ארד	09/07/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח מספר 2 : בינוי חתכים חזיתות והדמיות. מחייב לעניין קווי הבניין מספר הקומות , גובה המבנים ומפלסי הפיתוח.	18: 43 03/07/2019	זאב ארד	28/02/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מספר 3 : מצב סטוטורי קיים	18: 56 03/07/2019	מאיר לוי	03/07/2019			מנחה	קומפילציה
לא	נספח עצים	18: 03 12/06/2018	אדיר אלווס	10/04/2018		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	רשימת העצים בחלקה- פרוט נספח העצים	18: 05 12/06/2018	אדיר אלווס	12/06/2018		1: 200	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח		בן גמלא לוסטיגמן בע"מ	ירושלים	שמואל הנגיד	27			ofra307@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	זאב ארד		זאב ארד. אדריכלים	ירושלים	הלל	23	02-6423804		zeevarad@ba rak.net.il
אגרונום	יועץ	אדיר אלווס			חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.ne t
מהנדס דרכים	יועץ	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	5	08-9188788		irit@yogeven g.com
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818		

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הוספת קומה חלקית מעבר לתוספת שתי קומות והרחבות יח"ד בהתאם ל תמ"א 38/1

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ביעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. קביעת בינוי בגובה 6 קומות
2. קביעת הנחיות לתוספות הבינוי כמפורט:
 - א. הוספת קומה חלקית מעל 2 קומות חדשות מותרות לפי תוכנית תמ"א 38 ותוכנית 10038 על מבנה קיים ותוספת שטחי בנייה לשתי יחידות דיור בקומה החלקית.
 - ב. קביעת הנחיות לחניה תת קרקעית
 - ג. קביעת קווי בניה לבניה כאמור.
 3. קביעת מספר יחידות הדיור ל 24
 4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית כאמור.
 5. קביעת תנאים להיתר בנייה.
- קביעת תכסית בינוי.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
1. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
2. קביעת הוראות לפיתוח השטח.



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 לעקירה	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 1	1,180	100
סה"כ	1,180	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,169.18	100
סה"כ	1,169.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית</p> <p>ב. מס' מקומות החניה יהיו עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. עומק הנסיגה בקומת הגג כלפי רחוב ריש לכיש כפי שמסומן בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. מספר הקומות כפי שמצויין בנספח בינוי מספר 2 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>5. מפלסי הפיתוח הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע בשילוב אבן טבעית נסורה בחלקיהאבן ו טיח בהתאם לחזיתות בנספח הבינוי</p> <p>2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת מתן היתרי הבנייה הנחיות לעניין שיפוץ החזיתות.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. נטיעת עצים בוגרים בהתאמה להנחיות מחלקת שפ"ע.</p> <p>2. תאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו על ידי מהנדס העיר.</p>
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>לצורך החדרת מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 יותרו 15% משטח החלקה פנויים להחדרת</p>



4.1	מגורים ג'
	מי נגר.
ח	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' מהמדרכה הסמוכה.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח בחיבור לרחוב בן גמלא ובצד המזרחי בצמוד לסמטה ישארו בגובהם הקיים לצורך יצירת רציפות ונגישות בין שטח המבנה לשטחים הצמודים.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין תחתי/ תת קרקעי</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור חניה תת קרקעית הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מספר הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
245	(2)	(2)	(2)	(2)	6	19 (1)	24	41	3050	430	15	530	2075	1169	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) = 747.54 . מעל לגובה זה יותרו חדר מכונית/ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

(2) כפי שמצויין בתשריט...

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. יש לתאם עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.
 3. תיאום 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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5-10 שנים מיום אישורה.