

**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 בן 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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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
1.1	101-0613679	
שטח התכנית	1.180 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
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

קואורדינאטה X 220250

קואורדינאטה Y 629785

### 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 20



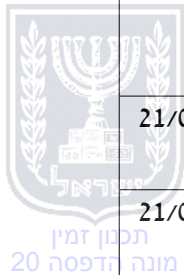
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3195	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות תכנית 3195	3214	2703	21/06/1985
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**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				זאב ארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זאב ארד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		21/08/2020	זאב ארד	11: 58 21/08/2020	נספח מספר 1 : בינוי תוכניות. מחייב חלקית לעניין קווי הבניין, גובה הבינוי ומפלסי הפיתוח	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		19/04/2020	זאב ארד	11: 31 18/05/2020	נספח מספר 2 : בינוי חתכים חזיתות והדמיות. מחייב לעניין קווי הבניין מספר הקומות, גובה המבנים ומפלסי הפיתוח.	לא
תנועה	מחייב חלקית			25/03/2021	אירית יוגב	13: 55 25/03/2021	נספח תנועה- מחייב לסוג ומיקום מתקן החנייה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		18/05/2020	אדיר אלווס	11: 19 18/05/2020	נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 200		18/05/2020	אדיר אלווס	11: 19 18/05/2020	רשימת העצים בחלקה- פרוט נספח העצים	לא
קומפילציה	מנחה			03/07/2019	מאיר לוי	18: 56 03/07/2019	נספח מספר 3 : מצב סטוטורי קיים	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

**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.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 הוראות להפקעה.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
5. קביעת בינוי בגובה 6 קומות
6. 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.
    7. קביעת מספר יחידות הדיור ל 24
    8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית כאמור.
    9. קביעת תנאים להיתר בנייה.
    10. קביעת תכסית בינוי.
    11. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
    12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
    13. קביעת הוראות לפיתוח השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

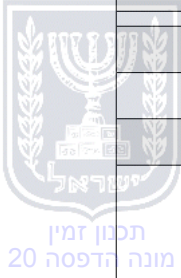
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,180	100
סה"כ	1,180	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	57.79	4.94
מגורים ג'	1,111.39	95.06
סה"כ	1,169.18	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית</p> <p>ב. מס' מקומות החניה יהיו עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה</p> <p>ג. בסמכות מהנדס העיר לאשר פתרון חנייה חלופי בחנייה תת קרקעית בפרויקט פינוי בינוי בחלקה הצמודה מדרום. זאת בתנאי שתוצג הסכמה כאמור בשלב ההיתר, אשר נותנת מענה לכל מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתכנית זו.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></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 שמצוין 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><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע בשילוב אבן טבעית נסורה בחלקי האבן, טיח, חיפוי אלומיניום בהתאם לחזיתות בנספח הבינוי</p> <p>2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת מתן היתרי הבנייה הנחיות לעניין שיפוץ החזיתות.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. נטיעת עצים בוגרים בהתאמה להנחיות מחלקת שפ"ע.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חו"ד הנדסית מטעם מגיש ההיתר שתאושר על ידי מהנדס העיר, אשר תכלול את הפעולות ההנדסיות הדרושות לביצוע בתחום התכנית להבטחת יציבות הקרקע ומניעת פגיעה אפשרית בתשתיות ואלמנטים בנויים.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>4. תאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה הינו התחיבות מבקש ההיתר לרישום תצ"ר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לצמצום ההשפעה הסביבתית של מתקן החנייה ככל שניתן.</p>
ו	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
ז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>לצורך החדרת מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 יותרו 15% משטח החלקה פנויים להחדרת מי נגר.</p>
ח	<p><b>הוראות בינוי</b></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> <p>3. גובה חדרי המעליות לא יעלה על 30 ס"מ מעל מפלס הג העליון בהתאם לחתכים המופיעים בנספח בינוי מספר 2.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו בנין תחת/ תת קרקעי</b></p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור חניה תת קרקעית הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב והולכי רגל,
4.2.2	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- 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					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
245	(2)	(2)	(2)	(2)	6	19	24	43	3050	430	15	530	2075	1111	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים 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 ניווד 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 מכונות/ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

(2) כפי שמצויין בתשריט..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

1. השטח המסומן באדום בתשריט מיועד להפקעה ולרישום על שם עיריית ירושלים.
2. ההפקעה תרשם על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.
3. קווי בניין יונפקו על בסיס תשריט התכנית ומול התחיבות המבקש לרישום תצ"ר בהתאם להוראות הנוספות המפורטות בפרק 6 בהוראות תכנית זו.

### 6.2 שמירה על עצים בוגרים

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

### 6.3 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי למתן תעודת גמר הינו רישומו הסופי של התצ"ר

### 6.4 זיקת הנאה

סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

השטח המסומן בתשריט בקווקו ירוק הינו שטח עם זיקת הנאה רגלית לכלל הציבור.

## 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.