

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0503276**

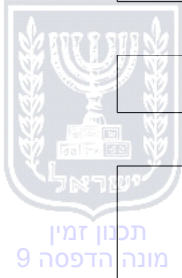
**תוספת בניה וקומה וחצי ברח' אגריפס 117, נחלאות, ירושלים.**

**מחוז ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
שם התכנית: תוספת בניה וקומה וחצי ברח' אגריפס 117, נחלאות, ירושלים.  
גוש 30045, חלקה 229.  
מטרת התב"ע החדשה: השלמת קומה עליונה קיימת ותוספת קומה וחצי חדשה בבניין.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 4579 שאושרה בשנת 1999.  
בתאריך 01.09.2013 התקבל היתר בניה 83/4.3 עבור קומת מסחר ושתי קומות מגורים מעל קומת מרתף שה"כ.  
היתר בניה זה מיצה את זכויות הבניה שאושרו בתב"ע 4579.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מנהליים/שיפוטיים).  
כיום קיים בחלקה בניין בן שלוש קומות מעל קומת מרתף. קומת הקרקע משמשת למסחר. מעל קומות המסחר המסחרת הדפסה 9 תכנון זמין  
קיימות שתי קומות מגורים. הבניין נבנה לאחרונה ע"פ היתר בניה 83/4.3.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגישי התכנית: בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה וקומה וחצי ברח' אגריפס 117, נחלאות, ירושלים.

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0503276

0.346 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

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

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

220115 קואורדינאטה X

632400 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** אזור מגורים בשכונת נחלאות, 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אגריפס	117	

שכונה נחלאות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30045	לא מוסדר	חלק	229	
30073	מוסדר	חלק		102, 132

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

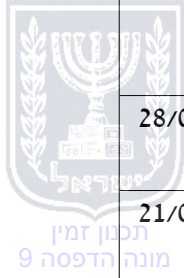
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/1999	2942	4745	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4579	החלפה	4579
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות 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			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין מס' יח"ד והריסה	14: 14 15/01/2019	דוד בלצקי	15/01/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		16: 44 03/12/2018	דוד בלצקי	03/12/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
מגיש	פרטי	ניסן חממי			ירושלים	יגאל	3	052-8655281		

**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	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107		beletsky@012 .net.il
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-6247470	mshv@mshv. net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תוספת קומות והרחבת בינוי לשם תוספת יח"ד על בניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת קווי בניין מרביים.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
9. קביעת הוראות בטיחות וכבאות.
10. קביעת בינוי בגובה 4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש.
11. קביעת מס' יח"ד.
12. קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	3,2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3,2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	338	97.54
דרך מאושרת	8.52	2.46
סה"כ	346.52	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8.52	2.46
מגורים ד'	337.68	97.54
סה"כ	346.2	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים וחזית מסחרית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. תותר תוספת בניה בקומות הקיימות ותוספת קומה וחצי חדשה ברח' אגריפס 117, נחלאות, ירושלים.</p> <p>2. מבני עזר, חדרי אשפה ומתקני תשתית יהיו בתחום הבניין או בחזיתות הניצבות לרחוב, ולא בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. לא תותר הצבת אמצעי תשתית כלשהם או מתקנים טכניים ע"ג מעטפת הבניין.</p> <p>4. גובה מדלפות הגג לא יעלה על 1.2 מטר מפני התקרה העליונה.</p> <p>5. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת בקשה להיתר.</p>
<b>ב</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 ובטבלה מס' 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שלבי הביצוע במפורט בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שימושים ומיקומם הינם מחייבים, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% מחזיתות המבנה יהיו באבן. חומרי הבניה ואלמנטים עיצוביים יובאו לאישור מהנדס העיר או מנהל המחלקה לעיצוב.</p> <p>2. יש לתכנן מעקות מסגרות בלבד.</p>
<b>ה</b>	<b>פסולת בניין</b>
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

4.1	מגורים ד'
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. 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>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרויקט בדגם העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית אדריכל העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה - תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא, תשלום לקרן חניה (חניון השוק) עבור מספר מקומות חניה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהא הסרת כל השילוט מחזיתות הבניין ותיאומו עם אדריכל העיר.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה, תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>10. תנאי למתן היתר יהיה שיפור מעטפת המבנה הקיים כלפי רח' אגריפס ובכלל זאת:</p> <p>א. השלמת ותיקוני פרטי אבן בהתאם לנספח הבינוי והגשת פרטי פתחים ואבן חדשים בתיאום מחלקת שימור.</p> <p>ב. הגשת פרטי אבן לתוספת המוצעת</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>ע"פ 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>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>

4.1	מגורים ד'
	<p>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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ) וחלוקים).</p>
יב	<p><b>בטחון ובטיחות</b>                  כיבוי אש :                  הבניין יעמוד בדרישות תקנות התכנון והבניה סעיף 3.8.30.6 לרבות דרישות לתכנון חדר מדרגות בבניין שיגיע עד לגג הבניין, התקנת מערכת כיבוי אש בבניין, מאגרי מים לצרכי הכיבוי, ברזי הסנקה ורחבת כיבוי אש וחלונות חילוף.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>                  1. החזית המערבית (קו 0 לחלקה 241) תצופה בחיפוי טיח בגוון דמוי אבן כתנאי לטופס 4.</p>
יד	<p><b>מסחר</b>                  חזית מסחרית.                  1. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית, תחוייב התקנת חזית מסחרית כזיקה לרחוב.                  2. עיצוב חזית מסחרית ושילוט המסחר יתוכננו כחלק אינטגרלי מהחזית ויובאו לאישור אדריכל העיר.                  3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר, ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
טו	<p><b>הוראות בניי</b>                  מרפסות :                  1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.                  2. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.                  3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.                  4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.                  5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p>
טז	<p><b>גגות</b>                  1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.                  2. הקולטים לדודי שמש יוצבו כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.                  3. גג הרעפים יהיה ללא קוקיות.                  4. גובה מדלפות הגג יהיה +13.70.</p>
יז	<p><b>חניה</b>                  התכנית פטורה ממתן פתרון חניה בכפוף לגודל יח"ד קטנות מ 45 מ"ר</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>

4.2	דרך מאושרת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיית אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו הבניין המצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום הוא קו בניין עילי למרפסות מעל קומת מסד.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					גודל מגרש כללי		
אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5 (2)	13.7 (1)	14	68.52	383.55	1296.39	234.14		236	826.25	338	1	מגורים	מגורים ד'



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
18 (4)	(3)	1	מגורים	מגורים ד'

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 (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים יהיה 17.01..

(2) קומה מובלעת בגג רעפים.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטח עיקרי מרפסות מקורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9