

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1078955

תוספת זכויות בניה ברחוב אגריפס 117

ירושלים

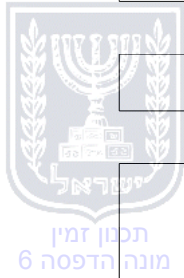
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/09/2022

להפקיד את התכנית

16/02/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 229 בגוש 30045, ממוקמת ברחוב אגריפס 117 בירושלים, בדופן הדרומית בין הרחובות חלחול ממזרח, וגזר ממערב.
 על פי הוראות תכנית 4579 החלה באזור, תחום השטח נשוא התכנית מסווג כ"אזור מגורים מיוחד" ובו מותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע ושימוש למגורים ביתר הקומות.
 תכנית זו משנה את ייעוד תא השטח במגרש מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים ד", מוסיפה זכויות בניה בסך הכל למרתף+קומת מסחר+4 קומות מגורים+עליית גג ומשנה את קו הבניין האחורי מ-5 מ' ל-3.3 מ'.
 כמו כן, קובעת התכנית הוראות מפורטות לשינויים במבנה הקיים.
 למבנה ההיסטורי המתועד בתיק התיעוד משנת 2018 נוספו שטחי בניה ונשמרה החזית ההיסטורית הפונה לרחוב אגריפס במסגרת היתר בניה משנת 2016.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

תוספת זכויות בניה ברחוב אגריפס 117

101-1078955

מספר התכנית

0.338 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220110

קואורדינאטה Y 632400

1.5.2 תיאור מקום

במקבץ המבנים התחום ברחובות אגריפס מצפון, חלחול ממזרח וגזר ממערב.

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 מחנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30045	לא מוסדר	חלק	229	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1006	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1006 בתחומה בלבד.	1075			05/03/1964
4579	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4579 בתחומה בלבד.	4745	2942		28/04/1999



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				אורי פדן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורי פדן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	11/12/2022	אורי פדן	11: 27 14/12/2022	נספח בינוי מנחה. מחייב לעניין השימור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/03/2022	אורי פדן	16: 13 10/03/2022	תשריט מצב מאושר	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
	פרטי	ניסן חממי			ירושלים	ידין יגאל	3	052-8655281		a0527168737@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסן חממי			ירושלים	ידין יגאל	3	052-8655281		a0527168737@gmail.com

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	אורי פדן	110877		תל אביב-יפו	שפע טל	12	03-5229757	03-5243697	uri@uparchitects.design
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ראשון לציון	הפלמ"ח	12	03-6325952		mshv@mshv.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 זכויות בניה וקומות לבניין קיים וקביעת הוראות לשימור לחלקה ברחוב אגריפס 117.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת זכויות בניה.

(ב) תוספת קומות וגובה למבנה לפי:

- מרתף קיים

- קומת קרקע לשימוש מסחרי קיים

- 4 קומות מגורים: 2 קיים ו-2 חדש

- עליית גג חדשה

(ג) קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

(ד) שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים ד'.

(ה) קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

(ו) קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

(ז) קביעת מס' יח"ד ל-18 יח"ד.

(ח) קביעת קווי בנין.

(ט) קביעת תכסית בינוי.

(י) קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

(יא) קביעת הוראות שימור.

(יב) קביעת הוראות בינוי במרתף.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		530
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	530
חזית מסחרית	מגורים ד'	530

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	338	100
סה"כ	338	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	337.68	100
סה"כ	337.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	(א) בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר בלבד, בהתאם לסימון חזית מסחרית. (ב) השימוש בקומת המרתף יהיה למטרת שירות. (ג) ביתר הקומות יותר שימוש למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) תותר בניה חדשה בתחום המגרש כמפורט בנספח הבינוי. (2) תשומר החזית הצפונית בקומת הקרקע של המבנה הקיים הפונה לרח' אגריפס. (3) הכניסה הקובעת לקומת הקרקע המסחרית תהיה מרח' אגריפס במפלס +825.35 (4) חלק המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. (5) תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. (6) תותר הקמת מרפסות זיז בעומק 1.2 מ' עבור כל הדירות המוצעות בחזיתות הפונות לצד צפון ודרום בלבד.
ב	גגות (1) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. (2) גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות, פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישור הגג ויותרו קוקיות על פי נספח הבינוי.
ג	עיצוב אדריכלי (א) הבניה תהיה בגמר אבן מלאה. (ב) לא יותר שימוש באבן נסורה. כמו כן, יותר שימוש בחומרי גלם נוספים על פי עקרונות נספח הבינוי המנחה.
ד	מסחר (1) במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. (2) השימושים למסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. (3) עבור כלל השימושים המסחריים, יקבע פיר ייעודי לפליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. (4) לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. (5) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980. (6) לא תותר צנרת/ יחידות מיזוג על גבי חזית המבנה. (7) יש להסיר את כל המפגעים חזותיים מחזיתות הבניין.

4.1

מגורים ד'

(8) כתנאי להיתר, המסחר יציג פרשה טכנית שתאפשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאפשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות													
מגורים ד'	530	338	975	405	260	1640	485	77	17	19.9	5 (1)	1	0	0	3.3	0	

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

הוראות טבלה 5:

- (א) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- (ב) שטחי שירות על קרקעים יהיו המרחבים המוגנים ושטח עליית הגג.
- (ג) יותרו כניסות אל המרתף מחזית רחוב אגריפס.
- (ד) גובה מידלפות הגג 16 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות + עליית גג ללא הגבהה נוספת.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי למתן תעודת גמר יהיה ניקוי חזיתות המבנה כמפורט בנספח הבינוי, באישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

6.2**עתיקות**

על פי 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.

6.3**חניה**

בהתייחס למאפייני החלקה והמבנה לשימור המצוי בתחומה, ובשל קרבת המתחם לציר רק"ל, החלקה פטורה מהסדר חניה בתחומה.
תנאי להיתר - פתרון החניה יהיה בתיאום מול מחלקת תושייה וינתן על ידי תשלום לקרן חניה על פי טבלת מאזן החניה שיוגש בעת הבקשה להיתר.

6.4**בניה ירוקה**

א) הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.
ב) מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת הגג ויכללו מערכות הסתרה ומניעת רעש.
לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
ג) במבנה יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.5**שימור**

א) לא תותר הריסתה של החזית לשימור בתחום "האזור לשימור" ויש לשמרה כמפורט בנספח הבינוי בתכנית זו. במידת הצורך יש לתמוך את קיר המבנה לשימור על פי הנחיות מהנדס שימור מומחה.
ב) לא תותר פגיעה באופיה באדריכלי ובפרטי הבניין המקוריים בחזית המיועדת לשימור, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
ג) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, תנוקה חזית הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית ובפירוש לא על חזיתות המבנה.
ד) תנאי לקבלת היתר בניה לתוספת הבינוי כאמור יהיה בתיאום ובפיקוח מלא של אדריכל בעל נסיון מוכח מתחום השימור.

6.6**ניהול מי נגר**

בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.

6.7**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



6.8

סטייה ניכרת

(א) קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.
 (ב) מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.
 (ג) הוראות השימור לתכנית זו הינן מחייבות וכל חריגה ו/או סטייה תחשב כסטייה ניכרת.
 (ד) גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.
 (ה) מספר יחידות הדיור כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.
 (ו) הוראות הבינוי באשר לתצורת הגג הינן מחייבות וכל חריגה ו/או סטייה תחשב כסטייה ניכרת.
 (ז) הריסת החזית המסומנת לשימור תהווה סטייה ניכרת.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

(א) תוספת הבנייה תהיה על פי נספח הבינוי והתשריט.
 (ב) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מהנדס שימור לבניה המוצעת וקביעת הוראות בנוגע לאמצעים שינקטו לשמירה על החזית לשימור, בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
 (ג) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.
 (ד) 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.
 (ה) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
 (ו) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
 (ז) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 (ח) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
 (ט) תנאי למתן היתר בניה יהיה יהא הריסה בפועל של כל עבירות הבניה שישומנו.
 (י) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור לעת מתן ההיתר.
 (יא) ניתן להתאים את מפלס החצר למפלס 0.00.
 (יב) יותרו חלונות אנגליים בחצר.



7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

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

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6