

1014698

תכנית מס' 101-0149633 - שם התכנית: תוספת 6 יח"ד ושתי קומות חדשות ברחוב אגריפס 76

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0149633

תוספת 6 יח"ד ושתי קומות חדשות ברחוב אגריפס 76

מינהל תכנון
 הועדה המרחבית - שיח"ד קומות
 25-01-2016
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מנהל תכנון
 מינהל תכנון
 12.18.16
בתור צ'סר

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 101-0149633, מטרת התכנית: תוספת 6 יח"ד ושתי קומות חדשות.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מדובר בבנין בגוש 30073 חלקה 87, רחוב אגריפס 76, שכונת מחנה יהודה, ירושלים. הבנין הקיים הינו בעל שלוש קומות מעל קומה מסחרית.

רקע תכנוני לתכנית:

ב-1964 נכנסה לתוקף תכנית מתאר לשכונה שמספרה 1006, התכנית הגדירה את החלקה המדוברת לשטח מסחרי. לא הוצאו היתרים או תכנית נוספות בשטח התכנית. כעת מבקשים להוסיף 6 יח"ד קטנות עד 45 מ"ר.

מעמדו של מגיש התכנית:

מגיש התכנית הינו בעל זכות בנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 6 יח"ד ושתי קומות חדשות ברחוב אגריפס 76
		מספר התכנית	101-0149633
1.2	שטח התכנית		0.240 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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	220100
	קואורדינאטה Y	632450

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אגריפס	76	
שכונה	מחנה יהודה		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30073	מוסדר	חלק	87	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/03/1964		1075	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 1006 ממשיכות לחול ללא שינוי	שינוי	1006 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	ביטול	62 ✓
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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין עומק הנסיגות כלפי רחי אגריפס בקומות החדשות.	10/01/2016	אוריה שוחט	10/01/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10/05/2015	אוריה שוחט	10/05/2015	1	1:250	מנחה	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
	פרטי	רבקה לוי			ירושלים	המשורר אצ"ג	18	02-6285378	02-0000000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד אליהב			ירושלים	אגריפס	76	02-6724235	02-0000000	
בעלים	מטילדה אליהב			ירושלים	אגריפס	76	02-6724235	02-0000000	
בעלים	רחל אליהו			ירושלים	ישא ברכה	19	02-5822452	02-0000000	
בעלים	חנה דניאל			ירושלים	אגריפס	76	02-6242604	02-0000000	
בעלים	חנינה דניאל			ירושלים	אגריפס	76	02-6242604	02-0000000	
בעלים	שרה יפה			ירושלים	משמר הגבול	5	02-5814949	02-0000000	
בעלים	רבקה לוי			ירושלים	המשורר אצ"ג	18	02-6285378	02-0000000	
בעלים	מנשה נתן			ירושלים	אגריפס	76	02-6242826	02-0000000	
בעלים	אשר פרץ			ירושלים	אגריפס	76	02-6246170	02-0000000	
בעלים	מזל פרץ			ירושלים	אגריפס	76	02-6246170	02-0000000	
בעלים	עזרא שאשא			ירושלים	אגריפס	76	02-5370475	02-0000000	
בעלים	אליהו ששה			ירושלים	חגי	13	02-5370475	02-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר אדריכל	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	orya.shohat@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522598	meimad@meimad-sur.co.il
	מתכנן			מ.ב.א.י השקעות בע"מ	ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890	02-8060005	2117890@gmail.com

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 6 יח"ד קטנות בשתי קומות חדשות, כולל תוספת מרפסות, והתקנת מעלית בבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1

- שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ג'.

2.2.2

-קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
קביעת בינו לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 6 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3

-קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4

-הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 961.35 מ"ר (מתוכם 490.88 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 133.05 מ"ר שטחי שירות ו-337.42 שטחי מסחר)

2.2.5

-הגדלת מספר יח"ד מ-5 יחידות ל- 11 יח"ד.

2.2.6

-הגדלת מספר קומות, מ-4 מעל מפלס ה 0.00 ל-6 קומות מעל ה-0.00.

2.2.7

-קביעת השימושים בשטח למסחר ומגורים.

2.2.8

-קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספית הבניה, כאמור.

2.2.9

-קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.10

-קביעת הוראות בגין סככה להריסה.

2.2.11

- קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.

2.2.12

-קביעת הוראות בגין תמ"א 38.

2.2.13

-קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.2.14

-קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.24				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11		+6	5	יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	11		+6	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	490.88		+157.23	333.65	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	337.42			337.42	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ג'	זיקת הנאה למעבר רגלי
תאי שטח כפופים	יעוד	
100	מגורים ג'	חזית מסחרית
100	מגורים ג'	להריסה
100	מגורים ג'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	240	100
סה"כ	240	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	239.42	100
סה"כ	239.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר בקומת הקרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית"
4.1.2	הוראות
א	הוראות בזמן בניה
	א. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ב	הוראות בינוי
	א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 6 יח"ד קטנות אשר גודלן לא יעלה על 45 מ"ר, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: -עומק הנסיגות בקומות החדשות. ג. קווי הבניה המרביים למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית. קווי הבניה המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג	גגות
	א. העתקת מתקנים משותפים אל הגג: 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 טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ד	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ה	סטיה ניכרת
	1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. עומק הנסיגות כלפי רח' אגריפס בקומות החדשות כפי שמופיע בנספח הבינוי הינו מחייב.
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
ז	תנאים למתן היתרי בניה

4.1 מגורים ג'

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את:
 - השטח המסומן עם זיקת הנאה, העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימית וחיצונית ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בגין זיקת הנאה.

ח זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים דקים זוגיים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ט חיזוק מבנים, תמ"א/ 38

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. חיזוק מבנים - תמ"א 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.

י ניהול מי נגר

מי הנגר יופנו למערכת ניקוז עירונית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מגדל מגרש כללי	מגדל מגרש עיקרי	שרות						סה"כ שטחי בניה	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים ג'	מגורים ג'	100	240	490.88	133.05	623.93	75.7	11	(1)	6		0	5	0	
מגורים ג'	מסחר	100		337.42		337.42									
מגורים ג'	<סך הכל>			828.3	133.05	961.35									

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:

לרבות מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) -גובה באגף כלפי רחי אגריפס לא יעלה על 21.27 מטר מעל מפלס ה-0.00 (שמפלסו האבסולוטי הוא 802.79)

- גובה באגף כלפי החצר האחורית לא יעלה על 20.22 מעל ה-0.00 (שמפלסו האבסולוטי הוא 802.79).

- מעל גבהים אלא תותר קומה טכנית מצומצמת...

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התקנת מעלית עפ"י המסומן בנספח	בהינף אחד
2	תוספת 2 קומות	בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>שם: רבקה לוי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 14.1.16 חתימה: (בקרוב) X</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: דוד אליהב שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: מטילדה אליהב שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: רחל אליהו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: חנה דניאל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: חנינה דניאל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: שרה יפה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: רבקה לוי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: מנשה נתן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אשר פרץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: מזל פרץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

שם: עזרא שאשא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אליהו ששה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אוריה שוחט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: אוריה שוחט - אדריכלית מ.ג. 00101729 אדריכל (י.ס.) 11/1/16	עורך התכנית