

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0548917

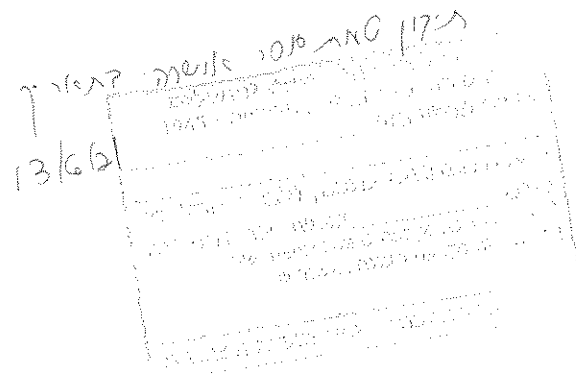
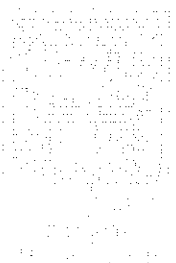
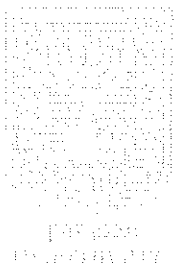
תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' אגריפס 73, ירושלים.

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
מדובר בבנין בן 5 קומות. קומת הקרקע משמשת כחנות.

רקע תכנוני לתכנית :

2 הקומות התחתונות, מאושרות עפ"י תכנית 3833.

קומה וחצי נוספות מאושרות בתכנית מס' 11264, והיתר מס' 93/147.2.

תוקפו של היתר הנייל פג בטרם מומשה כל הבניה, והוא מחודש כעת בבקשה מס' 93/147.5.

תכנית זו מבקשת את השלמת הקומה שאושרה בהיתר מס' 93/147.2 (אושרה כחלל גג רעפים), וקומה אחת נוספת.

כמו"כ מבקשת התכנית תוספת 4 יח"ד, ותוספת מרפסות בקומות הקיימות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

קומות ג', ו - ד' קיימות בפועל, ומיועדת להכשרה בתכנית זו. (חלקה של קומה ג' מיועדת להכשרה וחלקה מאושרת, כאמור.)

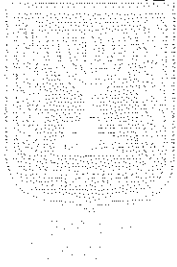
מעמדו של מגיש התכנית :

מגיש התכנית הינו בעל זכויות בנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' אגריפס 73, ירושלים.



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

101-0548917

מספר התכנית

0.138 דונם

1.2 שטח התכנית

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

220300 קואורדינאטה X

632325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הבנין ממוקם מדרום לרח' אגריפס, וממערב לרח' מזכרת משה, בשכונת מחנה יהודה, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מחנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30046	לא מוסדר	חלק	61	187, 196
30074	לא מוסדר	חלק		409

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

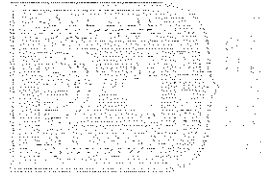
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11264	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11264 ממשיכות לחול.	5686	3386	28/06/2007
3833	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3833 ממשיכות לחול.	3990	2654	02/04/1992
5022	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5022 ממשיכות לחול.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול.	6052	1593	21/01/2010
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי מזל לוי					מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי מזל לוי		1	1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:36 10/12/2018	טלי מזל לוי	10/12/2018	1	1	1:100	מנחה	בניוי
לא		14:55 03/10/2018	טלי מזל לוי	03/10/2018	1	1	1:100	מנחה	טבלת שטחים
לא		15:03 10/12/2018	אברהם ארנסטר	10/12/2018	1	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 יגבלו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים 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	שם	מספר רשיון	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איתן מורחי					ירושלים	ירושלים	אגריפס	73	054-2442072		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ירון אשר וינקלר			ירושלים	אגריפס	73	02-0000000		
בעלים		דנה אלה טנהאוזר קידר			ירושלים	אגריפס	73	02-0000000		
בעלים		אפרים יונה			ירושלים	אגריפס	73	02-0000000		
בעלים		איתן מורחי			ירושלים	אגריפס	73	054-2442072		
בעלים		יפים פוצינסקי			ירושלים	אגריפס	73	02-0000000		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	טלי מזל לוי	44585	טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לן צארלס	306	02-5857145		talilevi@neto .net.il

תכנית מס': 101-0548917 - שם התכנית: תוספת קומות יח"ד חדשות ברח' אגריפס 73, ירושלים.

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ernstmed@ne tvision.net.il		02-5858538	47	השישה עשר	ירושלים		827	אברהם ארנסטר	מודד	מודד
yitzmold@g mail.com		050-4107746	47	מעלה עמוס	מעלה עמוס		84609	יצחק מולדבסקי	אדריכל	אדריכל



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 2 קומות ו - 4 יח"ד חדשות ברח' אגריפס 73, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.

2. קביעת תוספת 4 יח"ד חדשות.

3. קביעת תוספת קומה וחצי נוספות ומרפסות חדשות.

4. הגדלת שטחי בניה וקביעתם ל- 535.03 מ"ר, מהם 467.69 מ"ר שטחים עיקריים ו- 67.34 מ"ר שטחי שירות.

5. קביעת קווי בנין לתוספות הבניה כאמור.

6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ד'
5	שטח ציבורי פתוח
2	דרך מאושרת
4,3	דרך משולבת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
5	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
4	דרך משולבת	קו בנין עילי
1	מגורים ד'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5.11	3.70
דרך משולבת	11.96	8.66
מגורים מיוחד	115	83.23
שטח ציבורי פתוח	6.11	4.42
סה"כ	138.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5.11	3.70
דרך משולבת	11.96	8.65
מגורים ד'	115.05	83.23
שטח ציבורי פתוח	6.11	4.42
סה"כ	138.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומסחר	
הוראות	4.1.2
א	אדריכלות
	הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקיים בבניין וכמצוין בנספח.
ב	הוראות בינוי
	1. תותר תוספת קומה וחצי נוספות ו - 4 יח"ד חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד. 2. תותר תוספת מרפסות כמפורט בנספח הבינוי. 3. לא תותר בניה מעבר למפורט בנספח הבינוי למרחק של 4 מ' מגבול החלקה לכיוון רח' הכרמל.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	חריגות בניה המסומנים להריסה בנספח בינוי יהרסו כתנאי להיתר בניה.
ד	סטיה ניכרת
	1. הגובה המקסימלי הינו כמפורט בנספח הבינוי כל חריגה מגובה זה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. עומק הנסיגות כלפי רחוב הכרמל הינו מחייב כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. יח"ד החדשות לא יעלו על 45 מ"ר עיקרי הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום 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. ד. תאום התכנית עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. ה. חריגות בניה כלפי רחוב הכרמל יהרסו כתנאי למתן היתר בניה. ו. היתר תוספת בניה ומבנה קיים מותנה בבדיקה ע"פ הצורך, ע"פ הוראת ת"י 413.

מגורים ד'	4.1
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2
דרך משולבת	4.4
שימושים	4.4.1
הוראות	4.4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר-בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צדדי- ימני					שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה						
34.5	(2)	(2)	(2)	5	(1) 18.08	9	495	535.03	67.34	467.69	115	73	1		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
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תא שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רום הגג 18.08, גובה מדלפות הגג 15.89.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות	תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד
2	תוספת מרפסות	תוספת המרפסות תבוצע ללא תלות בתוספת הקומות

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורה

