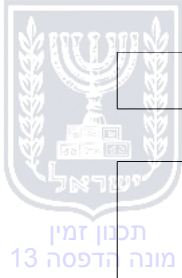


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1080506

תוספת בניה ברחוב אגריפס 69, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
03/03/2024  
לאשר את התוכנית  
12/03/2024  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
02/04/2023  
להפקיד את התכנית  
20/12/2023  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בנכס.

התכנית ממוקמת בגוש 30046 חלקה 2 ברחוב אגריפס 69, שכונת מזכרת משה, ירושלים.  
בשטח המגרש חלה תכנית 3832 המייעדת את המתחם ל"אזור מגורים מיוחד"; בעל חזית מסחרית.  
בחלקה קיים מבנה בעל שלוש קומות אשר קומת הקרקע משמשת כחזית מסחרית.  
התכנית מציעה תוספת 2 קומות ולשם תוספת יח"ד עפ"י המדיניות באזור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת בניה ברחוב אגריפס 69, ירושלים

101-1080506

**מספר התכנית**

0.186 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"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

325220 קואורדינאטה X

632325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אגריפס 69, מזכרת משה, י-ם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	69	אגריפס	ירושלים

שכונה מזכרת משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30046	לא מוסדר	חלק	2	

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

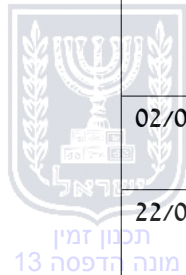
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/1992		2653	3990	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 3282.	החלפה	3832
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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 מחליפה בתחומה את תכנית המתאר 62.	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון כהן - שנצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון כהן - שנצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניה, שימור.	17: 35 26/11/2023	שרון כהן - שנצר	21/11/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 42 04/09/2023	שרון כהן - שנצר	05/11/2023	60	1: 100	רקע	תיעוד ושימור *
לא		09: 23 16/03/2022	מאיר לוי	14/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	רפאל כהן			כפר אדומים	ארץ בנימין	12			ran4456@ mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרון כהן - שנצר		שרון כהן שנצר אדריכלות ובינוי	מבשרת ציון	גלבוע	43	0509091776		s.cohenshanz er@gmail.co m
הנדסאי	אדריכל	אלישע אדלמן	61983		מבוא ביתר	האלה	209	02-6485100		elishaarc@g mail.com
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(1)	2	02-5816818	02-5816818	medmlv@gm ail.com

(1) כתובת: שדרות לוי אשכול 2/60.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

השלמת בינוי בקומות קיימות ותוספת קומה ברחוב אגריפס 69, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ג'.

קביעת מס' יח"ד ל-14.

הגדלת מספר הקומות ל- 5 קומות וגג רעפים מרחוב אגריפס ו-3 קומות לרחוב הכרמל .

קביעת קווי בנין לתוספת הבניה כאמור.

קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.

קביעת הוראות בדבר מבנה לשימור.

קביעת הוראות להריסת עברות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	186.27	100
סה"כ	186.27	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	186.27	100
סה"כ	186.27	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בקומות הקרקע יותר שימוש למסחר בלבד. 2. ביתר הקומות יותר השימוש למגורים בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. יותר בינוי של עד חמש קומות וחלל גג רעפים כלפי רחוב אגריפס ועד למרחק של 4 מ' מגבול החלקה האחורי ו-3 קומות לרחוב כרמל בהתאם למאושר היום, על פי המסומן במסמכי התכנית. 2. בחלל גג הרעפים ניתן להשתמש בשטח למגורים. 3. לא תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות הרעפים למעט קולטי שמש אשר יוצבו בצמוד למישור הגג. 4. גג הרעפים כלפי רחוב אגריפס יהיה דו שיפועי ובאגף הנמוך בעל שיפוע אחד. 5. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות, שקעים וקוקיות, פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישור הגג או בהתאם לתכנית המאושרת. 6. דודים ומזגנים ימוקמו בתוך חלל גג הרעפים. יתר התשתיות תהיינה תת קרקעיות. 7. תבוצע הסרת תשתיות המהוות מפגעים מחזיתות המבנה. 8. תותר חזית מסחרית בקומות הקרקע כלפי רחוב אגריפס.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר חניות ייקבע בהתאם לתקן חניה התקף בזמן הוצאת היתר בניה. ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה באמצעות קרן חניה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבניה בתכנית זו. ב. לא תותר הריסתם של המבנים לשימור בתחום " האיזור לשימור" כמפורט בנספח הבינוי ובתכנית זו. ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ד. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית ובפירוש לא על גבי חזיתות המבנה. ו. יש לשמור על החזית הצפונית הפונה לרחוב אגריפס לרבות שמירה על פרטי האבן והפתח הקיים הכולל אלמנט קשת מקלה.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>אלמנטים בנויים במסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תא שטח יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p>

4.1	מגורים ג'
	<p>א. גובה הבינוי המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המצויינים בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. תצורת הגג המצויינת בתכנית הינה מחייבת וכל שינוי עקרוני שלה ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. לא יותר ניווד שטחי בניה בין השימושים למגורים ולמסחר וכל שינוי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ה. הוראות השימור הינן מחייבות. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מחלקת השימור. 5. הגשת ההיתר תהיה ע"י אדריכל בעל נסיון בשימור, בצירוף חו"ד מהנדס שימור מלווה.</p> <p>6. הגשת ההיתר תהיה בצירוף נספח פרטי שימור.</p> <p>7. תנאי בהליך רישוי יהיה מינוי אדריכל שימור מלווה להיתר.</p> <p>8. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון ההנדסי שיאפשר תוספת קומות למבנה הקיים מבלי לפגוע בקמרונות הקיימים.</p> <p>9. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת תכנית שחזור של פרטי הבניה, הנגרות והמסגרות מקוריים על פי תיק התיעוד בתחום "אזור לשימור" המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>מסחר</p> <p>1. השימושים למסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>2. עבור כלל השימושים המסחריים, יקבע פיר ייעודי לפליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה</p>

מגורים ג'	4.1
<p>לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>4. לא תותר צנרת/ יחידות מיזוג על גבי חזית המבנה.</p> <p>5. יש להסיר את כל המפגעים חזותיים מחזיתות הבניין.</p> <p>6. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	ז



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
25	(2)	(2)	(2)	(2)	0	5 (1)	14			102	630	186.27		1	מגורים	ג' מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)						25	143	186.27	חזית מסחרית הפונה לרחוב אגריפס	1	מסחר	ג' מגורים	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות לרחוב אגריפס ו- 3 קומות לרחוב הכרמל. יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים..

(2) על פי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13