

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/02/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/03/2024

תכנית מס' 101-1135086

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

תוספות בינוי ויח"ד בבניין למגורים ומסחר ברחוב אגריפס 101.

תכנון זמין

מונה הדפסה 16

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 16



תכנון זמין

מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הנכס ממוקם ברחוב אגריפס 101 גוי"ח 120\30046 ובו קיימות 3 קומות וגג רעפים בשימוש מעל הקרקע, קומת הקרקע משמשת למסחר ושאר הקומות למגורים, עפ"י היתר 2002/0333.01. התוכנית מציעה השלמת קומה חלקית קיימת ותוספת קומה חדשה למגורים. במסגרת התוכנית מוצעות 3 יחידות חדשות בנוסף ל 8 היחידות הקיימות למסחר ולמגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בינוי ויח"ד בבניין למגורים ומסחר ברחוב אגריפס 101.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1135086	מספר התכנית	
0.259 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220220
 קואורדינאטה Y 632344

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אגריפס 101, שכונת מחנה יהודה, 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	101	

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	120	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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		2654	3990	הוראות תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 3834 בתחומה.	החלפה	3834
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	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית המתאר לירושלים.	החלפה	62



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין השימור	13: 05 20/12/2023	יצחק קטורזה	20/12/2023	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 19 30/10/2022	ראובן אלסטר	29/09/2022	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
הרצל ביבי נכסים בע"מ	פרטי	הרצל ביבי			ירושלים	אגריפס	101			office@nisha-arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הרצל ביבי			ירושלים	אגריפס	101			office@nisha-arch.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד נישה- עמיר פרבר	עורך ראשי	יצחק קטורזה		פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הוספת קומות ויח"ד חדשות ברחוב אגריפס 101.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
2. קביעת מספר הקומות ל 5.
3. קביעת מס' יח"ד ל- 11.
4. קביעת קווי בניין למבנה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	259	100
סה"כ	259	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	256.97	100
סה"כ	256.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותר תוספת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית.</p> <p>2. המפגעים הקיימים יוסרו מהחזיתות,</p> <p>3. תשתיות ימוקמו באופן מוצנע - דודים ומזגנים ימוקמו בחלל הגג, שאר התשתיות יהיו בתת הקרקע.</p> <p>4. סגנון הסורגים יהיה בהתאם לסגנון המקורי המסורתי של השכונה.</p> <p>5. לא תותר סגירת מרפסות.</p> <p>6. הוראות בניה באבן :</p> <p>בניית קירות האבן תהיה לפי עקרונות בניית אבן מסורתית.</p> <p>7. תותר בניית מרפסות מעל תחום הדרך בעומק המרפסות הקיימות בקומות לשימור.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. גג הרעפים יהיה בעל שלושה שיפועים.</p> <p>ב. הגג יהיה מרעפי חמרה אדומים שיפוע הגג יהיה בין 22-30 מעלות, הגג יהיה מורכב מפריזמות פשוטות ללא בליטות, שקעים וקוקיות,</p> <p>ג. פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישור הגג.</p> <p>ד. גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מטר מפני מישור התקרה העליונה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת מתן היתר, ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה באמצעות קרן חניה.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>א. תותר תוספת בניה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבניה בתכנית</p> <p>ב. לא תותר הריסתם של המבנים לשימור בתחום "האזור לשימור" כמפורט בנספח הבינוי ובתכנית זו.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>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</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>המבנה.</p> <p>ו. תותר תוספת בניה לבניין לשימור ובתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ז. חזיתות המבנה המסומנות בתשריט בקו אדום הן חזיתות לשימור. לא יותרו שינויים בחזיתות אלו, במקרה שמצבה הקונסטרוקטיבי של חזית מחייב הריסתה, היא תבנה מחדש עם האבנים המקוריות ובהתאם לצורתה ופרטיה הקודמים, שינויים שנעשו בחזיתות יוחזרו למצבן ההיסטורי עפ"י תיק תיעוד במידת האפשר.</p> <p>ח. תוספת קומות במבנים בעלי חזיתות לשימור תבנינה בקו המשכי לחזית הקיימת, בתוספת מונה הדפסה 16 תכנון זמין</p> <p>הבניה לבניינים קיימים, אסורה בניה מאבן לקט או אבן נסורה חלקה ללא סיתות.</p> <p>ט. בור המים הקיים מתחת למבנה ישומר.</p> <p>י. קמרונות קיימים ישמרו במידה וימצאו.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>א. חלקי המבנים, גדרות ומדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתרי אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבינוי, מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב.</p> <p>ב. הוראות השימור המפורטות במסמכי התכנית הינם מחייבות וכל סטיה מהן תחשב סטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב.</p> <p>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. תצורת הגג המסומן במסמכי התכנית מחייב שינוי מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין למבנה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים יהיו בתוך חלל גג הרעפים או יותקנו על משטח אופקי שקוע.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי אכלוס</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס יהא נטיעת עץ בוגר בחצר האחורית הפונה לרחוב הכרמל בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
י	<p>מסחר</p> <p>החזית המסומנת בתשריט בקו בצבע סגול תהיה חזית מסחרית.</p> <p>בחזית מסחרית שהפתחים הקיימים אינם מתאימים לשימוש מסחרי, תותר הגדלת הפתחים לרוחב מקסימלי של 2.00 מטר בתנאי שגובהם לא יעלה מעל תקרת קומת הקרקע.</p> <p>בחזיתות בהן קיימים פתחים מקוריים של הבניין, יותר להוריד שורת אבן אחת או שתיים מאדן</p>

מגורים ומסחר	4.1
<p>החלון על מנת להגדיל את הפתח לחלון ראוהו.</p> <p>1. השימושים למסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית 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 לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</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</p>	
	<p>יא</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>בשל תכסית הבינוי המוצעת של 100% יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>
<p>יב</p> <p>הוראות בדבר ביסוס</p> <p>בהתאם לסעיף 63.8 בחוק, תותר החדרת עוגנים זמנית במגרשים הגובלים לצורך דיפון, בכפוף לאישור מהנדס ע"כ שהעוגנים הם זמניים ואין בהם כדי לפגוע במבנה קיים.</p>	
<p>יג</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום תשתיות.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מחלקת השימור.</p> <p>ה. הגשת ההיתר תהיה ע"י אדריכל בעל נסיון בשימור, בצירוף חו"ד מהנדס שימור מלווה.</p> <p>ו. הגשת ההיתר תהיה בצירוף נספח פרטי שימור.</p> <p>ז. תנאי בהליך רישוי יהיה מינוי אדריכל שימור מלווה להיתר.</p> <p>ט. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון ההנדסי שיאפשר תוספת קומות למבנה הקיים מבלי לפגוע בקמרונות הקיימים.</p> <p>י. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת תכנית שחזור של פרטי הבניה, הנגרות והמסגרות מקוריים על פי תיק התיעוד בתחום "אזור לשימור" המופיע בנספח הבינוי.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
40	(2)	(2)	(2)	(2)	5	11 (1)	35	120 (1)	960 (1)	259	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	

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) מעל הקרקע תותר המרת שטחים מעיקרי לשרות ולהפך.

(2) כמסומן בתשריט, מעבר לקו בנין יותר הקמת מדרגות עד לקומה 3 כמפורט במסמכי התכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16