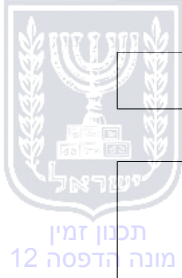


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1015510

תוספת בניה ברחוב אגריפס 63, 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 :
10/09/2024
לאשר את התוכנית
25/09/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/07/2023
לאשר את התוכנית
18/06/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005181066/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

מגיש התכנית הינו פרטי בעל הזכויות בנכס.

התכנית ממוקמת בגוש 30046 חלקה 5 ברחוב אגריפס 63, שכונת מזכרת משה, ירושלים. בשטח המגרש חלה תכנת 3832 המייעדת את המתחם ל"איזור מגורים מיוחד"; בעל חזית מסחרית. בחלקה קיים מבנה קיים בן 2 קומות וגג רעפים אשר קומת הקרקע משמשת כחזית מסחרית. התכנית מציעה תוספת 2 קומות וקומת עליית גג ולשם תוספת יח"ד עפ"י המדיניות באזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת בניה ברחוב אגריפס 63, ירושלים

מספר התכנית 101-1015510

1.2 שטח התכנית 0.102 דונם

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 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

220350 קואורדינאטה X

632325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אגריפס 63, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	63	אגריפס	ירושלים

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	5	

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 12



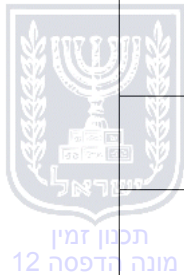
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
<u>3832</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 3832.	0			
<u>5022</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	0			
<u>ב /5166</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	0			
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 62.	0			



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	תחולה : מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניה, שימור.	12: 43 05/05/2024	שרון כהן - שנצר	17/04/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	16: 34 01/04/2022	שרון כהן - שנצר	20/03/2022	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
	פרטי	יעקב לוי		תלתן חת 8 בע"מ	ירושלים	אגריפס	63	054-3387688		guylevi1672@gmail.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.cohenshanzer@gmail.com
הנדסאי	אדריכל	אלישע אדלמן	61983		מבוא ביתר	האלה (1)	209	02-6485100		elishaarc@gmail.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(2)		02-5816818	02-5816818	medmlv@gmail.com

(1) כתובת: האלה 209, מבוא ביתר.

(2) כתובת: שדרות לוי אשכול 2/60.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בניה ברחוב אגריפס 63, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ג'.

קביעת מס' יח"ד ל-7.

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 בגין חזית מסחרית.

קביעת הוראות בדבר מבנה לשימור.

קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	101.71	איזור מגורים מיוחד
100	101.71	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	101.71	מגורים ג'
100	101.71	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בקומות הקרקע יותר שימוש למסחר בלבד. 2. ביתר הקומות יותר שימוש למגורים בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. יותר בינוי בגובה של עד חמש קומות וחלל גג רעפים כלפי רחוב אגריפס ועד למרחק של 4 מטר מגבול החלקה האחורי ו-3 קומות לרחוב כרמל בהתאם למאושר היום, על פי המסומן במסמכי התכנית.</p> <p>2. בחלל גג הרעפים ניתן להשתמש בשטח למגורים.</p> <p>3. לא תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות הרעפים למעט קולטי שמש אשר יוצבו בצמוד למישור הגג.</p> <p>4. גג הרעפים כלפי רחוב אגריפס יהיה דו שיפועי ובאגף הנמוך בעל שיפוע אחד.</p> <p>5. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות, שקעים וקוקיות, פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישור הגג או בהתאם לתכנית המאושרת.</p> <p>6. דודים ומזגנים ימוקמו בתוך חלל גג הרעפים. יתר התשתיות תהינה תת קרקעיות.</p> <p>7. תבוצע הסרת תשתיות המהוות מפגעים מחזיתות המבנה.</p> <p>8. תותר חזית מסחרית בקומות הקרקע כלפי רחוב אגריפס.</p>
ב	<p>חניה</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>שימור</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, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ד. לא תותר פגיעה בבור מים, קמרון. ה. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ו. 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. ז. יש לשמור על החזית הצפונית הפונה לרחוב אגריפס לרבות שמירה על פרטי האבן והפתח הקיים הכולל אלמנט קשת מקלה. ח. לא תותר פגישה בשער הכניסה מכיוון רחוב הכרמל.</p>
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

4.1	מגורים ג'
	<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>סטיה ניכרת</p> <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 יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. תבוצע הריסה כמסומן בנספח הבינוי עבור החריגה מקונטור המבנה בקומה א' 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. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</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 מיוזג 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. מגיש 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. 6. הגשת ההיתר תהיה בצירוף נספח פרטי שימור.</p>



מגורים ג'	4.1
<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 התייעוד בתחום "אזור לשימור" המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>מסחר</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>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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
35	(2)	(2)	(2)	(1) 5	21	7		0	61	321	101.71	1	מגורים	ג' מגורים	
	(2)	(2)	(2)			0				151	101.71	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

זמן משוער למימוש התכנית תוך 20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12