

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2023

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

30/07/2024

תכנית מס' 101-1189976

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת בינוי וקומות לבנין מגורים קיים ברחוב פרידמן 5. ירושלים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/10/2024

לאשר את התוכנית

*אשר*

14/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005286878/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30086 חלקה 227 ברחוב דוד פרידמן 5 בשכונת בית ישראל. בתחום החלקה קיים בנין חד קומתי בו אושר ב 20.3.2017 היתר בניה לתוספת קומות ו-5 יח"ד מעבר לדירה קיימת.

התוכנית המוצעת מבקשת להוסיף על המצב המאושר הרחובות דיור וכן 2 קומות וגג רעפים למגורים. כמו"כ מוצעות מרפסות עד 1.2 מ' מעל דרך ומוצע שינוי במפלסי תוספות הבינוי המאושרות עבור יצירת נגישות ומטעמי שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בינוי וקומות לבנין מגורים קיים ברחוב פרידמן 5. ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-1189976 מספר התכנית

0.146 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"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

221080 קואורדינאטה X

633075 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב פרידמן 5 בשכונת בית ישראל בירושלים

**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	פרידמן	5	

שכונה בית ישראל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	227	

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

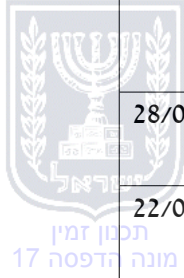
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
28/01/1993		1368	4080	תכנית זו מחליפה את תכנית 4124 בתחומה.	החלפה	<u>4124</u>
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5022</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב / 5166</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משרד נישה יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משרד נישה יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 42 26/06/2024	משרד נישה יצחק קטורזה	12/05/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		08: 16 13/05/2024	עמיר פרבר	12/05/2024	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא	עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התכנית	14: 46 18/07/2023	אנה לדיצ'ינסקי	18/07/2023		1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא		10: 15 12/02/2023	ראובן אלסטר	01/12/2022	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
עו"ד	פרטי	עמית דוידיאן	86287		ירושלים	ארגוב אליעזר	10	052-8866855		d0548433858@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	משרד נישה יצחק קטורה		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
אדריכל שימור	אדריכל	אנה לדיצי'נסקי	113048		ירושלים	(1)	15	054-4880911		anaarch@gmail.com
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il

(1) כתובת : אלרואי דוב.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 קומות ותוספת בינוי ומרפסות לבניין קיים ברחוב פרידמן 5.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע למגורים ד.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה.
3. קביעת קווי בניין למבנה.
4. קביעת שטחי הבניה המותרים בשטח.
5. הגדלת מספר קומות בבניין מ-3 קומות מעל הקרקע ל-4 קומות וגג רעפים וקומה אחת מתחת לקרקע.
6. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבנייה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

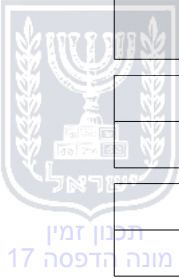
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
סימון בתשריט	יעוד
מבנה לשימור	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
1	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	146	100
סה"כ	146	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	146.03	100
סה"כ	146.03	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת בנייה כמפורט במסמכי התכנית.</li> <li>2. החדרים וחדרי המיגון יהיו בעלי איורור עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</li> <li>3. תותר הקמת מרפסת זיז מעל תחום הדרך בעומק של 1.2 מ'.</li> <li>4. תותר הקמת מרפסת גג מחלל גג הרעפים לכיוון החזיתות הפנימיות.</li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>התכנית פוטר את הצורך בהתקנת מקומות חניה על פי התקן הנדרש.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט במסמכי התכנית.</li> <li>2. הקירות המסומנים בנספח הבינוי בצבע סגול מיועדים לשימור.</li> <li>3. לא תותר פגיעה בקמרונות ובקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה לא תהיה חיצונית אלא פנימית בלבד. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים קיימים. התכנית ההנדסית תיבחן בתיאום מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.</li> </ol>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב סטיה נכרת.</li> <li>2. מספר הקומות המפורט בטבלה 5 הינו מחייבי סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת.</li> <li>3. הוראות השימור המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</li> </ol>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת לבחירת האדריכל ובחומרים נוספים כמסומן בנספח הבינוי. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה. יותר שינוי בעיצוב חזיתות הבניין.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>הריסת עבירות בניה, אישור מחלקת שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות כיאות.</p>
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 100:1.</li> <li>3. תאום תשתיות.</li> <li>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</li> <li>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מחלקת המים והביוב.</li> <li>6. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר והסרת תשתיות מחזיתות המבנה.</li> <li>7. תנאי בהליך הרישוי למתן היתר בניה ראשון בשטח הינו הריסת עברת הבניה המסומנת על</li> </ol>

4.1	מגורים ד'
	<p>הדרך.</p> <p>8. תנאי בהליך רישוי יהיה תאום הבקשה עם מחלקת השימור.</p> <p>9. תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת חוו"ד מהנדס שימור, אישור והשלמת תיק התיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת האלמנטים לשימור במהלך העבודות (יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו).</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד' הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% ; או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			מ"ר מגרש מוחלט	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת				אחורי	קדמי	צידי				
	עיקרי	שרות									
146	500	220	8	4 (1)	(2)	(2)	(2)	17.84	1	מגורים ד'	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 תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר בניית מרפסות בעומק עד 1.2 מ' מעל דרך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 קומות וכן שימוש בחלל גג רעפים למגורים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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 לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17