

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0678276

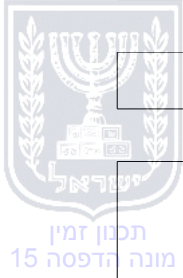
מסילת ישרים 16 מבנה מגורים ומסחר

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

1. כחלק ממגמת הציפוף באזור המע"ר התכנית מציעה הריסת מבנה קיים ברח' מסילת ישרים 16 והקמת מבנה מגורים המשלב קומת מסחר בקומת הקרקע.
2. הפרוייקט מתוכנן במסלול תב"ע - תמ"א.
3. קביעת בינוי להקמת בניין בן 7 קומות מעל קומת מסחר ו 4 קומות תת קרקעיות להקמת חניון ומחסנים.
4. המבנה יכיל כ 42 דירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מסילת ישרים 16 מבנה מגורים ומסחר
		מספר התכנית	101-0678276
1.2	שטח התכנית		0.538 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

220461 קואורדינאטה X

632128 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מסילת ישרים 16 ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מרכז העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30048	לא מוסדר	חלק		17, 149

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
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		שינוי	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			מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנדי רוזנפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קוי בניין וגובה הבניין.	10: 55 27/06/2019	מנדי רוזנפלד	27/06/2019			מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 29 27/06/2019	אייל קראוס	27/06/2019			מנחה	תנועה
לא		18: 49 26/02/2019	מנדי רוזנפלד	27/08/2018		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			גולדן היל בע"מ	ירושלים	(1)	16	02-9700777		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים מסילת ישרים 16.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גולדן היל בע"מ	ירושלים	(1)	16	02-9700777		

(1) כתובת: ירושלים מסילת ישרים 16.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297860	02-6296714	
בעלים				גולדן היל בע"מ	ירושלים	(2)		02-9700777		

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

(2) כתובת: ירושלים מסילת ישרים 16.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנדי רוזנפלד		רוזנפלד ארנס אדריכלים	ירושלים	יפו	34	02-5666649		Office@rose nfeldarens.co m

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	(1)	68	02-6522294		
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(2)	22	02-5328814	02-5710375	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת : כנפי נשרים 68.

(2) כתובת : ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

כחלק ממגמת הציפוף באזור המעי"ר התכנית מציעה הריסת מבנה קיים ברח' מסילת ישרים מס' 16 והקמת מבנה מגורים חדש המשלב מסחר בקומת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מבנה קיים במידה ותכנית זו תמומש.
2. הקמת מבנה חדש למגורים המשלב מסחר בקומת הקרקע .
3. בניית כ 42 יח"ד.
4. המבנה יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע.
5. הקמת חניון תת קרקעי בן 4 קומות.
6. קביעת קוי בניין.
7. קביעת רצועת זיקת הנאה לטובת הולכי רגל בדופן המגרש הצפונית, רח' מאזי"ה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	02	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	01
מגורים ומסחר	01	זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	02
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	01
		חזית מסחרית	דרך מאושרת	02
		להריסה	דרך מאושרת	02
		להריסה	מגורים ומסחר	01
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	01
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	02
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	01
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	01

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	59.91	11.12
מגורים 3	478.87	88.88
סה"כ	538.78	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	59.91	11.12
מגורים ומסחר	478.87	88.88
סה"כ	538.78	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



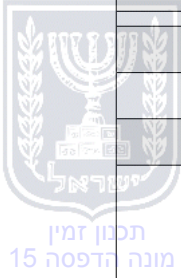
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b> סימון מהתשריט: <b>קו בנין עילי</b> תותר בניית מרפסות זיזיות מעל זכות הדרך לפי קו בנין עילי בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים, שימושים נלווים למגורים, אחסנה, ספא, ח.כושר, וכדומה. 2. מסחר, שימושים נלווים למסחר, חנויות, אולמות, משרדים וכדומה. 3. קומות חניון, כולל חללים למתקנים טכניים, מחסנים וכדומה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> 1. מס' הקומות המירבי וזכויות הבניה יהיו כמצוין בטבלה מס 5. 2. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 3. יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה כגון, זכוכית, עץ, פלדה וכדומה. 4. חלונות הממ"ד יבנו כחלון נגרר לתוך כיס נסתר ע"פ הוראות הג"א. 5. אסורה התקנת מערכות, צנרת ומתקני תשתית על חזיתות הבניין, לרבות צלחות לווין ואנטנות.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. מס' הקומות המירבי יהיה 7 קומות מעל קומת הקרקע. 2. חזית מסחרית לאורך רחוב מסילת ישרים ורח' מזי"ה. 3. תותר הקמת קומת גלריה בקומת המסחר אשר לא תחשב במניין קומות הבניין. 4. תותר הקמת קומת גלריה בקומת הפנטהאוז אשר לא תחשב במניין קומות הבניין. 5. תותר הקמת מרפסות זיז מעל הדרך לפי קו בנין עילי למרפסות. 6. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות הפונות לרח' מסילת ישרים. 7. מפלס ה 0.00 יהיה במפלס רחוב מסילת ישרים, תותר גמישות של עד 0.5 מ' במפלס זה.
ג	<b>חניה</b> 1. תותר הקמת חניון תת קרקעי. 2. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים / מעליות רכב או כל פתרון טכני אחר בהתאם לתקן הישראלי. 3. מס' קומות החניון ומקומות החניה יהייה בהתאם לנספח התנועה. 4. הכניסה לחניה דרך המדרכה תהיה ללא הנמכת המדרכה אלא באמצעות הגבהת הרכב ממפלס



4.2	מגורים ומסחר
	<p>הכביש, לטובת שמירת רציפות המדרכה. 5. תותר הקמת קומות חניון נוספות ככל שיידרש לפי תקן החנייה לעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> סימון מהתשריט: <b>להריסה</b> המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו ע"י בעלי הזכויות במידה ותכנית זו תמומש.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b> 1. לאורך רח' מסילת ישרים ומאזי"ה יקבע קו בניין "0" עם חזית מסחרית. 2. קו בניין עילי למרפסות זיז מעל זכות הדרך. 3. קו בניין תת"ק בהתאם לתשריט.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b> 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל בכל שעות היממה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח זה. 2. השטח יפותח ברצף למדרכה הסמוכה וגובהו לא יפחת מ- 5 מטר.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b> 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
ח	<p><b>מסחר</b> 1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
504	0	(3)	0	0	8	(2) 34.15	(1) 42	1880		307	2618	479		מגורים	מגורים ומסחר		
										87	428		קומת קרקע	מסחר	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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לחניון (ולחללים טכניים ומחסנים) ככל שידרש לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) המבנה יכול כ 42 יח"ד.

(2) כולל קומה טכנית.

(3) לפי תשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### ניהול מי נגר

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). יותרו פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי.

6.2

### שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.  
2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

6.3

### סטיה ניכרת

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
2. הביצוע יהיה בהינף אחד לכל מבנה. הוראה זו הינה מחייבת וסטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.  
3. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מספר 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

6.4

### פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.5

### תנאים למתן היתרי בניה

1. 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 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) תקשרות (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל התקנים והאביזרים הקיימים, בכרוכים בהם, למקום אשר ייקבע ע"י הרשות.  
2. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעלי הזכויות.  
3. יינטעו עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.  
4. תיאום ואישור אדריכל העיר בדבר עיצוב החזיתות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15