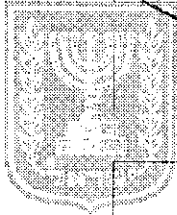


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

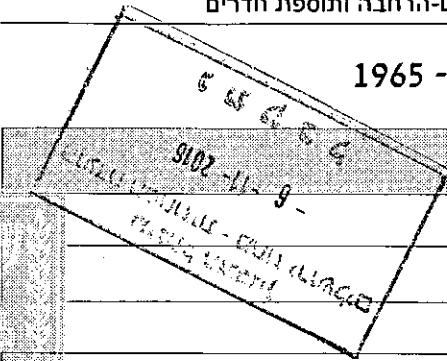
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0142174

מלון מסילת ישרים-הרחבה ותוספת חדרים



תכנון זמין
מונה תרפס"ה 25

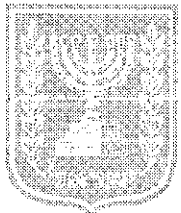


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

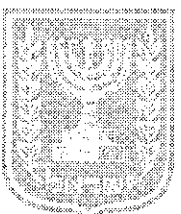


תכנון זמין
מונה תרפס"ה 25

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.10.65 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

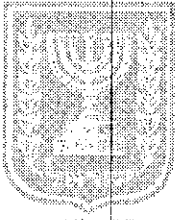
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



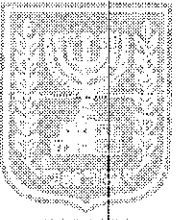
תכנון זמין
מונה תרפס"ה 25

דברי הסבר לתכנית

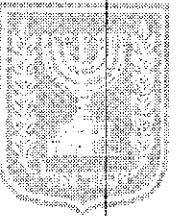
התכנית האמורה מבקשת להוסיף שטחי מלונאות למלון הקיים ולהכשיר את ייעוד המקום למלונאות. התכנית מבקשת להרחיב את שטחי המלון ע"י השלמת מדרגות הבינוי בחלק הדרומי בבניין הקיים. כמו כן הגדלת מספר הקומות ל 8 קומות כאשר הקומה האחרונה תהיה בנסיגה.



תכנון זמין
מונה תרופסה 25



תכנון זמין
מונה תרופסה 25



תכנון זמין
מונה תרופסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
--	------------------	-----------------------------------

מספר התכנית 101-0142174

0.487 דונם

1.2 שטח התכנית

	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
--	-------------------	-------------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

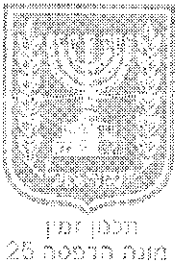
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
	קואורדינאטה X	220376
	קואורדינאטה Y	632032



תכנון זמין
מונה תדפיסה 25

1.5.2 תיאור מקום
במגרש ברחוב מסילת ישרים 1 (בני דגים) קיימים 2 בניינים, האחד בן קומה אחת והשני מדורג בן 7 קומות.
בין שני הבניינים קיים קירווי קל.
במקום פועל בית מלון בשימוש חורג שאושר בהיתר מס' 105675 לפי תב"ע 9518.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מסילת ישרים	1	

שכונה נחלת אחים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30048	לא מוסדר	חלק	128	

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 תדפיסה 25

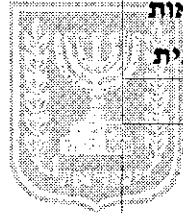
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר 62.	ביטול	62 ✓
07/02/2007	1540	5627	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית 9518	ביטול	9518 ✓

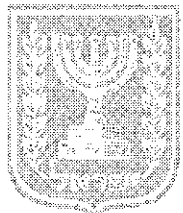
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בעז ביטמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בעז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב	1:100	1	28/07/2016	בעז ביטמן	28/07/2016	מחייב לעניין גובה הבינוי קווי בנין ומספר קומות	לא
טבלת שטחים	רקע	1:200	1	03/12/2014	בעז ביטמן	21/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/03/2013	בעז ביטמן	21/01/2015		לא

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



תל אביב
מונה תדפיס הוראות
25



תל אביב
מונה תדפיס הוראות
25

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	רמי אמיר		מסילת ישרים השקעות בע"מ	ירושלים	האומן	1	02-6739921	02-6739921	dortalpiot@ bezeqint.net

תכנון זמן
מס' תדפיס 25

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ארגון קהילות יהודי צפון אפריקה בי-ס	ירושלים	מסילת ישרים	1	02-6235822	02-6250970	merkazna@bezeqint .net

תכנון זמן
מס' תדפיס 25

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בעז ביטמן	38570	ביטמן	קרית ענבים	קרית ענבים		02-5700188	02-5700181	boaz@bitman -bentzur.co.il

תכנון זמן
מס' תדפיס 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 25

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

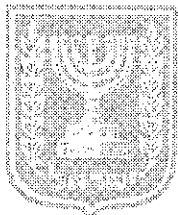
הרחבת שטחי המלון. שינוי ייעוד מאזור מסחרי מיוחד למסחר ולמלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי להרחבת המבנה הקיים ע"י השלמת וסגירת מדרגות הבינוי בחלק הדרומי לגוש אחד.
- ב. קביעת גובה הבינוי ל- 8 קומות.
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח למלונאות במבנה הדרומי (בניין 1) ובמבנה הצפוני (בניין 2) וברחבה בין שני הבניינים.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי בניה בשטח התכנית למלונאות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסה בבניין הצפוני על מנת להתאימו לגובה המקורי.
- ח. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.487
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	36	+16	52		
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	1,160.31	+451.08	1,611.39		

תכנון זמין
מונה תדפיסה 25

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מלונאות (אכסון מלונאי) 1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

תכנון זמין
מונה תדפיסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	480.42	100
סה"כ	480.42	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	480.42	100
סה"כ	480.42	100

תכנון זמין
מונה תדפיסה 25

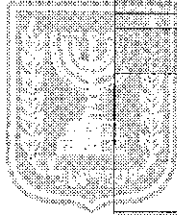
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר	זיקת הנאה
	97.18	

תכנון זמין
מונה תדפיסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1.1 שימושים
<p>1. בית מלון עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות (במבנה הגדול).</p> <p>2. לא יתאפשרו אירועים במלון עקב קרבתו למבני מגורים.</p>	4.1.2 הוראות
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הבינוי של בניין 1 יקבע ל-8 קומות.</p> <p>2. מעל קומה 8 לא תותר כל הבלטה שהיא, לרבות עבור קומה טכנית או מאגר מים.</p> <p>3. לא יותר מילוי נסיגה בחזית הצדית.</p> <p>4. לא תהיה כל הבלטה של חדר שנאיים מעל מפלס קומת קרקע.</p> <p>5. מערכות האוורור והמיזוג וכן פתחי הפליטות הנוצרות מפעילות המקום יופנו לגג המבנה.</p> <p>6. לא תותר הצבת פילר חשמל ומונה מים לאורך חזית מסילת ישרים בכדי לא לפגוע בחזית.</p>	<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס העיר או מי מטעמו ישנו פתרון חניה מוסדר בהתאם לתקן התקף.</p>
<p>ג</p> <p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פסולת הבניין תיגרס בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאחר קבלת רישיון עסק כדין.</p>	<p>ד</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, עיצוב חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, פרטי בנייה וחומרי בנייה.</p> <p>3. תיאום 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 קווי תאורה מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מחלקת תברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה לרבות חפירה הוא תיאום עם חברת חשמל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב בסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה לרבות חפירה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבניינים המוצעים למערכת הביוב העירונית הקיימת.</p>



תכנון זמין
מונה תוספת 25



תכנון זמין
מונה תוספת 25



תכנון זמין
מונה תוספת 25

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>9. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הכנת מסמכים סביבתיים לפי דרישותיה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מיגון חדר הטרינספורמציה מפני קרינה באופן שיאפשר את הפעילות המסחרית במקום. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>13. הריסת חלק מהמבנה הצפוני על מנת להתאים לגובה המקורי כפי שמופיע בנספח בינוי.</p> <p>14. הסתרת מתקני פילר חשמל ומונה מים.</p> <p>15. פתחי האוורור בחזית המערבית של מבנה 2 יועברו לגג המבנה.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא הגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי מקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כרחבה ציבורית על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p>
ו	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	8	(2) 27.76	50	369.11	1895	(1) 53.19		284.24	1557.57	487	1	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(3)	(3)	(3)	(3)		1	(4) 6.5		31.05	54.12				54.12	487	2	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(3)	(3)	(3)	(3)				(5) 50	420.17	1949.12	53.19		284.24	1611.69	487		1	סך הכל	מלונאות (אכסון מלונאי)	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) חדר טרפז.
- (2) גובה המבנה הדרומי בין 8 קומות.
- (3) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- (4) גובה המבנה הקטן הצפוני.
- (5) חדרי מלון

6. הוראות נוספות .6

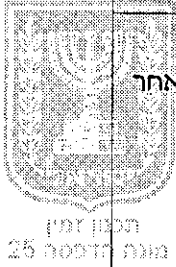
6.1 חיזוק מבנים, תמ"א / 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. 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 על פי 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 ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.



6.2 סטיה ניכרת

1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

2. מספר הקומות המירבי בחכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4. המרת שטחי מלונאות לשטחי מסחר תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. מערכות האוורור והמיזוג וכן פתחי הפליטות הנוצרות מפעילות המבנה יופנו לגג המבנה. מערכות אלה תהיינה מבודדות אקוסטית. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. יש למגן את חדר השנאים מפני קרינה וזאת על מנת לאפשר את הפעילות המסחרית במקום (פינוק ישיבה וכו'). כל סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. לא תותר הצבת פילרים לאורך חזית רחוב מסילת ישרים. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

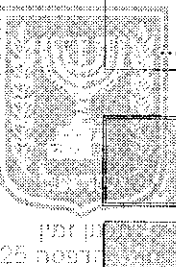


7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

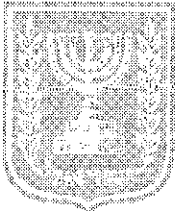
7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

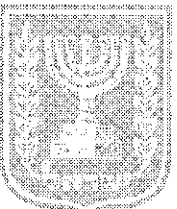


8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רמי אמיר שם ומספר תאגיד: מסילת ישרים השקעות בע"מ 514414226	סוג: חתימה מסילת ישרים השקעות בע"מ ח.פ. 514414226	תאריך: 06/09/16
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: ארגון קהילות יהודי צפון אפריקה בי-ם 580041358	סוג: בעלים חתימה: ארגון קהילות יהודי צפון אפריקה בי-ם ח.פ. 580041358	תאריך: 30/10/16
עורך התכנית	שם: בעז ביטמן שם ומספר תאגיד: ביטמן 557425147	סוג: עורך ראשי חתימה: ביטמן-ב צור אדריכלים	תאריך: 05/09/2016



תכנון זמין
מונה תופסה 25



תכנון זמין
מונה תופסה 25