

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0231605

מסילת ישרים 14



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 :

27/12/2020

להפקיד את התכנית

04/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצוייה בפינת הרחובות מסילת ישרים ומזי"א.
כיום קיים במגרש מבנה בן 3 קומות המשמש מרפאה ומשרדים של קופת חולים.
התכנית מציעה תוספת בניה של 7 קומות מעל למבנה הקיים ושינוי יעוד השטח מיעוד מסחרי ל"מסחר
תעסוקה ותיירות".



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מסילת ישרים 14
-----	------------------------	-----------	----------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0231605
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0231605
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

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	לייר	
--	---------------	------	--

	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	220449
	קואורדינאטה Y	632108

1.5.2 תיאור מקום

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	מסילת ישרים	14	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30847	מוסדר	חלק		4

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687		החלפה	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	נספח בינוי מחייב חלקית לנושא קווי בניין, גובה בניין ומספר קומות.	10: 21 11/07/2021	מנדי רוזנפלד	28/06/2021		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 11 10/08/2020	אודי קראוס	06/08/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	יוסף לוי		לוי רמות ייזום והשקעות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6763786		1jojojo@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הציפורן 30.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף לוי		לוי רמות ייזום והשקעות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6763786		1jojojo@walla.co.il

(1) כתובת: הציפורן 30.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף לוי		לוי רמות ייזום והשקעות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6763786		1jojojo@walla.co.il

(1) כתובת: הציפורן 30.

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 אדריכלים	ירושלים	יפו	34	02-5666649		Office@Rose nfeldArens.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אודי קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום [2007] בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קביעת הוראות לתוספת בניה ע"ג מבנה קיים המשמש את קופת החולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

שינוי ייעודי הקרקע מיעוד מסחרי ליעוד של מסחר תעסוקה ותיירות.
קביעת קווי בניין.

קביעת מספר הקומות ל 9 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 10 קומות ממפלס רחוב מסילת ישרים.
קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר תעסוקה ותיירות	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג3	449.95	100
סה"כ	449.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותיירות	449.95	100
סה"כ	449.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>1. קופת חולים וכל השירותים הנלווים</p> <p>2. חדרי אשפוז / החלמה / טיפול / מלונית</p> <p>3. משרדים</p> <p>4. שטחי ציבור לטובת משרדי עירייה בגודל 100 מ"ר</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה לא ייפחת מ-15 ס"מ.</p> <p>2. חלונות ממ"ד יבנו כחלון נגרר לתוך כיס נסתר ע"פ הערות הג"א.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות זיז מחזית המבנה במרחק 1.4 מ' מחזית המבנה.</p> <p>4. אסורה התקנת מערכות, צנרת ומתקני תשתית על חזיתות הבניין, לרבות צלחות לוויין ואנטנות.</p> <p>5. תותר בליטה של חדר מדרגות ומעלית, עקב אילוצים טכניים וזאת מעל למפלס המצוין במסמכי התכנית כגובה מקסימאלי.</p> <p>6. במידה והשטח המיועד בגג למערכות ייפתר באמצעים אחרים, שטח זה יכול שיוסב לשטח עיקרי.</p> <p>7. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, המצוי בקומה 03 של הבניין והיקפו כ- 100 מ"ר יותר שימוש למשרדי עיריה בלבד.</p> <p>שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.9 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. יהיו בהתאם למצויין בתשריט</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
300	1	10	846.35	420		400	(1) 3800	449.49	1	מסחר תעסוקה ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הערה ברמת הטבלה:

* יותר ניווד שטחים מעיקרי לשירות.

* יותר ניווד שטחים לעניין גג טכני לפי סעיף 4.1.2.א.7

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים אלו כוללים 100 מ"ר לטובת משרדי עירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח.</p> <p>3. מיקום מתקני התשתית ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר.</p> <p>4. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בנייה.</p> <p>5. הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית בית המודל.</p> <p>6. שליחת הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30 847 חלקות 1, 2 ו-3.</p> <p>7. נספח פרטים שיכלול את פרטי החיבור בין הקומות המוצעות למבנה הקיים ואת שער הסורג בכניסה.</p> <p>8. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>9. אישור השימושים במסחר, באם יהיה, על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>10. תאום עם כיבוי אש.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 3 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	
סטיה ניכרת	6.2
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, שינוי בקווי הבניין ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המצויין בנספח הבינוי הינו מקסימלי וסטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3. שטחי הבניה המפורטים בטבלא 5 ינם מחייבים וסטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>4. שלביות הביצוע- בהינף אחד, סטיה מכך תחשב סטייה ניכרת.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>1. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין.</p> <p>3. מערכות האוורור והמיזוג בתכנית יהיו בקומה הת"ק או בקומה הטכנית. ניתן יהיה להציב גם מערכות על הגג ובלבד שתהיינה מוסתרות.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>בהיעדר תכנית הפנויה להחדרת מי נגר, התכנית הנ"ל תהיה פטורה מהוראות תמ"א 4/ב/34.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
<p>תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים על פי דרישות מחלקת שפ"ע.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.6
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413.</p>	

6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. 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.</p>

6.7	שרותי כבאות
	<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>2. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצא כי היא עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>3. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו שתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיו סיבוב של 16 מ' לפחות, כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>5. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>6. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>7. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) (2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>10. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת.</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית יהיה בהינף אחד	
2	מתן טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

1. הוצאת היתר בניה מכח תכנית זו יהיה עד 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. במידה ולא ייעשה כך, ייעודי הקרקע המוצעים ייוותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית תבוטלנה.
2. היתר חפירה לא ייחשב כהיתר לעניין זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20