

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0484600

פרויקט מסחר, תיירות ומגורים ברחוב בן-סירא 3, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 ציפוף באזור המעי"ר, התכנית מציעה תוספת של 4 קומות וקומה טכנית ע"ג בניין קיים בן 4 קומות.
2. המבנה יקיים מעירוב שימושים בייעוד של מסחר, תיירות ומגורים.
3. 3-4 קומות מעל מפלס המסחר יהיו בשימוש של אכסניה/מלונית, יתר הקומות ישמשו למגורים.
4. הסדרת הפקעת דרך קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

פרויקט מסחר, תיירות ומגורים ברחוב בן-סירא 3,  
ירושלים

מספר התכנית

101-0484600

1.2 שטח התכנית

0.943 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	221090
	קואורדינאטה Y	631835

### 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	בן סירא	3	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30035	לא מוסדר	חלק	117	

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 11



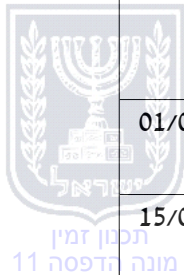
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/04/1976	1527	2209	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1986	החלפה	1986
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	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	62



**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				מנדי רוזנפלד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מנדי רוזנפלד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	23/01/2018	מנדי רוזנפלד	05/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/12/2016	מיכאל אלברט	01/02/2018		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



**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297860		
	פרטי			ווגימו השקעות בע"מ	ירושלים	בן יהודה ) (2)	34	03-5272305	03-5243269	kotel.elie@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

(2) כתובת: אצל עו"ד מיכאל מואיז.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ווגימו השקעות בע"מ	ירושלים	(1)	34	03-5272305	03-5243269	kotel.elie@gmail.co m

(1) כתובת: אצל עו"ד מיכאל מואיז.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ווגימו השקעות בע"מ	ירושלים	בן יהודה (1)	34	03-5272305	03-5243269	kotel.elie@gmail.co m

(1) כתובת: אצל עו"ד מיכאל מואיז.

**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.c om
מודד	מודד	מיכאל אלברט	828		ירושלים	דרך בית לחם	55	02-5388352		micaelelbert9 5@gmail.co m



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 ושינוי ייעוד לבניין ברחוב בן-סירא 3, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית מציעה פרויקט עם שימושים מעורבים בייעוד של מסחר, תיירות ומגורים בבניין של 8 קומות + קומה טכנית על הגג.
2. במפלס הרחוב תשמר קומה מסחרית קיימת.
3. 3-4 קומות מעל מפלס המסחר יהיו בשימוש של האכסניה/מלונית, יתר הקומות ישמש למגורים.
4. התכנית קובעת קווי בניין לבינוי וכן קו בניין עילי למרפסות זיז.
5. גג המבנה ישמש בחלקו כחצר.
6. אופן חלוקת השימושים במבנה ושטחיהם ייקבעו לעת מתן היתר בניה.
7. תותר המרת שטחים/שימושים בין מלונאות למגורים ולהיפך בהיקף של עד 2 קומות.
8. הסדרת הפקעת דרך קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	02
מגורים מסחר ותיירות	01

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	01
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	01
קו בנין עילי	דרך מאושרת	02
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	01

### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
77.12	727.84	אזור מסחרי
22.88	215.94	דרך מאושרת
<b>100</b>	<b>943.78</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.88	215.94	דרך מאושרת
77.12	727.84	מגורים מסחר ותיירות
<b>100</b>	<b>943.78</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותיירות</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים                  ב. מסחר                  ג. אכסניה, בית מלון, מלונת.                  ד. חניון תת קרקעי קיים ומחסנים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1. קומת הקרקע תהיה קומה מסחרית.                  2. יישמר מעבר ציבורי פסאז' קיים המקשר בין רח' בן סירא וסמטת בן סירא.                  3. תותר בנייה בקומת הקרקע לצורך חיזוק הבניין.                  4. מספר הקומות יהיה לפי נספח הבינוי.                  5. תותר הקמת קומה טכנית חלקית לשימושים טכניים ולמסותור. החלל הטכני ישמש גם כחדר יציאה לגג.                  6. יתרת גג המבנה בסמוך לקומה הטכנית יפותח כחצר. תותר הקמת מעקה בגובה הקומה הטכנית, וכן מצללה.                  7. תותר הקמת מרפסות לפי קו בניין עילי.                  8. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.                  9. יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה, כגון זכוכית, וכיוצ'.                  10. יותר שימוש ובינוי בגג התחתון ובחללי המסחר לצורכי נגישות ובטיחות.                  11. חלוקה של שטחי בינוי בין שימוש למגורים לבין שימוש לאכסניה/מלונת, תיקבע לעת מתן היתר בניה.                  12. בהעדר פתרון חניה ראוי יותרו רק יח"ד אשר לא עולות על 45 מ"ר.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט (קווי הבניין מתייחסים לבינוי שמעל קומת הקרקע).                  2. הבינוי הקיים בקומת הקרקע וקומות החניון והמחסנים ללא שינוי.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יהא מעבר ציבורי בין רחוב בן סירא וסמטת בן סירא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1. תותר הבלטת מרפסות מעל הדרך בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>

## 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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
315	(1)	(1)	(1)	(1)				40			276	1380		מגורים	מגורים מסחר ותיירות
	(1)	(1)	(1)	(1)							42	622		מסחר	מגורים מסחר ותיירות
420	(1)	(1)	(1)	(1)							368	1840		תיירות	מגורים מסחר ותיירות
					2	8 (3)	32.3 (2)	40	1150		686	3842	727.84	<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות

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:

- שטחי המסחר במפלסי הרחוב ללא שינוי לפי מצב קיים.
- התפלגות שטחים בין תיירות למגורים תקבע סופית לעת מתן היתר בניה.
- קווי בניין כמסומן בתשריט (קווי הבניין מתייחסים לבינוי שמעל קומת הקרקע).
- לא תותר חלוקה של קומה גבוהה לשתי קומות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) גובה מבנה כולל קומה טכנית. גובה אבסלוטי 815.37..
- (3) מעל הקומה העליונה תותר הקמת קומה טכנית.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                  2. 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.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום קומות המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח בקומת המסחר - תא שטח 02 - לדרך מאושרת. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.                  4. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ב) לתקנון התכנון.                  5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עיצוב החזיתות הקיימות והחדשות עם אדריכל העיר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט (קווי הבניין מתייחסים לבינוי שמעל קומת הקרקע).                  2. הבינוי הקיים בקומת הקרקע וקומות החניון והמחסנים ללא שינוי.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  2. הביצוע יהיה בהינף אחד לכל המבנה. 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.                  4. לא יותרו שימושים אחרים מלבד השימושים הכתובים בהוראות תכנית זו. כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 02, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה</p>	<p><b>6.6</b></p>

### חיזוק מבנים, תמ"א / 38

6.6

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 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.



### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הביצוע יהיה בהינף אחד לכל המבנה.

#### 7.2 מימוש התכנית

15 שנה מאישור התוכנית

