

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0744193

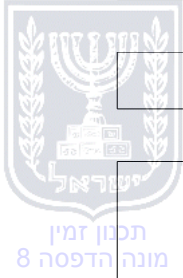
מלון אבן ישראל

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

התכנית להקמת מלון בוטיק עירוני במרכז ירושלים הכולל שימור קומות קיימות ותוספת 4 קומות חדשות ועוד קומת יציאה לגג על המבנה הקיים. סה"כ מוצעות 60 יחידות מלונאיות וכן שטחים ציבוריים ושטחי שירות בהתאם לתקני משרד התיירות. התכנית תחייב את ככר אבן ישראל תוך יצירת מוקד פעילות חדש בלב העיר ותיתן מענה למחסור בחדרי מלון במרכז ירושלים בתיאום עם משרד התיירות. תוספת הקומות מהווה יישור קו לתכנית מס' 11794 (פינוי בינוי בנית בנין חדש ברחוב אגריפס פינת אבן ישראל) שאושרה בשנת 2010 לחלקות 502-503 הגובלות במתחם זה. תכנית זאת התירה לאורך רחוב אגריפס 6 קומות ובפינת הרחובות אגריפס ואבן ישראל- 8 קומות.

מצב מאושר :

תכנית 4847 התירה תוספת של קומה אחת על המבנה הקיים ועוד קומת גג רעפים משופעת. השימושים שהותרו במסגרת תכנית זאת: מגורים, משרדים ומלונאות ובקומת הקרקע בלבד גם שימוש מסחרי ומלאכה זעירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מלון אבן ישראל

מספר התכנית 101-0744193

1.2 שטח התכנית 0.396 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 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 220594
 קואורדינאטה Y 632302

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אבן ישראל בצמוד לככר המרכזית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	א65	יפו	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	15-16	חלק	לא מוסדר	30074

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 8



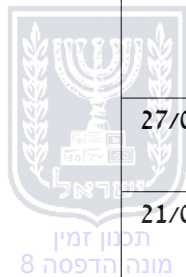
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2004	3247	5308	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4847 .	החלפה	4847
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 62 .	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			מיקו ארדיטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיקו ארדיטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד	12: 53 18/09/2019	אורי פדן	18/09/2019	75		מנחה	תיעוד ושימור
לא	מחייב לעניין שימור ועקרונות העיצוב כפי שמופיע בהמחשה.	22: 24 22/12/2020	מיקו ארדיטי	20/06/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 27 31/07/2019	יורם אלישיב	30/07/2019	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
	פרטי	יוסף לוי			כפר סבא	הר נבו	16	054-4511294		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף לוי			כפר סבא	הר נבו	16	054-4511294		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיקו ארדיטי	29949	משרד גולדשמידט ארדיטי בן- נעים	ירושלים	יפו	222	02-5000232		miko@gab-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
	אדריכל	אורי פדן	110877		תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5229757	03-5243697	padan@013.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הסבת מבנה קיים והרחבתו להקמת מלון עירוני

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
2. שינוי קו הבנין הקיים וקביעת קו בניין חדש בקו 0.
3. קביעת מספר הקומות המירבי - סה"כ 6 קומות
4. קביעת גובה הבניה המירבי
5. שינוי יעוד הקרקע מייעוד "אזור מגורים מיוחד" ליעוד "מלונאות (אכסון מלונאי)"
6. קביעת הוראות בינוי, פיתוח, שימור ועיצוב.
7. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

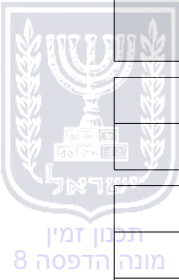
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	396	100
סה"כ	396	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	396.13	100
סה"כ	396.13	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	מלונאות ומסחר נלווה למלונאות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תותר הקמת בית מלון עירוני הכולל מסחר נלווה למלונאות. 2. תותר תוספת בניה על שתי הקומות הקיימות של 4 קומות נוספות. 3. יותר קו בנין 0 לכל המבנה בהתאמה למבנה הקיים. 4. הקירות החיצוניים של המבנה ישומרו תוך מתן אפשרות להתאמת גודל הפתחים לצורך התאמה לדרישות החוק. 5. יותר שינוי בחלוקה הפנימית בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. 6. גובה הבנין, קוי הבניה ומספר הקומות כמפורט בטבלה מספר 5, מחייבים. 7. יותר שימוש באלמנטי הצללה ורטיקליים בחזיתות של תוספת הבניה. 8. יותר תוספת כבש עליה מעבר לקו המגרש לצורך שיפורי נגישות על פי חוק.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בשטח המסומן בתשריט תוותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מתחת למדרגות המילוט שבשטח זה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מזרח	צפון	מערב	דרום				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	0	0	0	0	6 (2)	60 (1)					100	2276	396	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יחידות מלונאיות.
- (2) ועוד יציאה אל הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

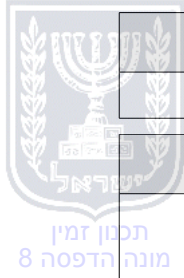


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>תותר התקנת אלמנטים לעיצוב והצללת החזיתות מעבר לקוי הבנין כמפורט בנספח הבינוי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>המבנה הקיים בנוי כמעט על כל שטח המגרש. התנאים המקומיים, הפיזיים והתפעוליים והוראות השימור למבנה אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה בתוך המגרש. כמו כן, המגרש ממוקם פחות מ- 200 מ' מתחנת הרכבת הקלה. לפיכך, תקן החניה במגרש זה יהיה 0 בכפוף לסעיף 2.6 בתכנית מספר 5166 ב', לפיו ניתן לפטור מיישום תקן החנייה ברחובות במרכז העיר וסמוך לתוואי הרכבת הקלה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שימור</p> <p>הבניין מיועד לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של חלק הבניין הקיים ולא תותר פגיעה בפרטי הבניין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות וכיחול. למעט המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת, תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים בו, שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית: תשתיות חיצוניות כגון חיווט חשמל, צינורות ניקוז וכו', ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובתיאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. כחלק בלתי נפרד מביצוע עבודות בבניין לשימור יבוצעו חיזוקים/הגנות לקירות לשימור על מנת לאפשר הקמת תוספת הבניה החדשה.</p> <p>ה. תותר תוספת קומות בהתאמה לנספח הבינוי.</p> <p>ו. יותרו שינויים פנימיים בהתאמה לנספח הבינוי המנחה תוך כוונה לשמר ככל הניתן את הקמרונות הקיימים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר תכנית הפנויה להחדרה מי נגר בשטח המגרש, יועברו מי הנגר אל השצ"פ הסמוך.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר חיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>1. שלביות הביצוע תהה בהינף אחד, סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין וגובה הבניה המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים וסטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. פרט אדריכלי המשלב בין נוכחות של אבן למעטפת זכוכית אשר מדגיש את השוני בין החדש לישן, שומר על הממדים המקוריים של הבניה ההיסטורית ויש לו גם איכויות שיקוף המרחיבות את הממד הנתפס של החצר והבינוי בצדדיה הוא מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון העיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.7</p>

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
2. תנאי מקדמי לדיון בהיתר הבניה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות לתכנון עקרוני (לא מפורט) של התשתיות התברואיות.	



6.8 היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.9 הנחיות מיוחדות	6.9
<p>א. יותרו שינויים בקונסטרוקציית קירות המבנה הקיים לצורך תוספת המבנה שעליו.</p> <p>ב. פרטי הוויטרונות בחזית לשימור יאושרו ע"י מחלקת השימור</p> <p>ג. תותר התאמה ותוספת לגג של אלמנט המסתיר ו/או מצניע תשתיות כגון מיזוג, דודים וכיוצא בזה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הביצוע יעשה בהינף אחד	



7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה ארבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.

