

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

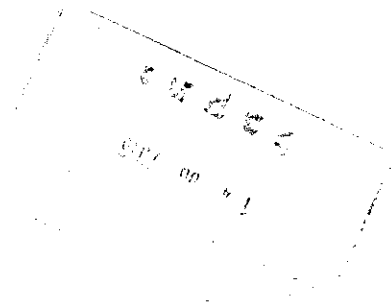
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0168864

בית מלון-רחוב בן סירא

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



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

---

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.4.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

*אליהו כהן*  
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להשלים בניית בית המלון מעל לקומת הכניסה שבה כניסה למלון, שירותי מלון ושטחים ציבוריים ושתי קומות נוספות לחדרי מלון. הכל לפי רשיון הבניה בתיק הרישוי 11/469.  
התכנית המוגשת מבקשת לבנות על פי עקרונות תכנית המתאר החדשה- תוספת 3 קומות (ל-3 הנבנות) ובהן חדרי מלון. בקומת הגג קפיטריה/מסעדה לשירות אורחי המלון ולציבור עם פרגולה. למבנה קומת מרתף ובה מחסנים, חדר משאבות, מרכז חשמל ושירותי מלון.

בקומת הקרקע- מסעדה/קפיטריה ושירותים כללים של המלון ( קבלה, לובי, בר, משרדים, מעליות ומדרגות). התכנית שהוגשה לרישוי (קומת כניסה+ 2 קומות) ואושרה לבניה עברה בוועדת השימור עם הצגת תיק תיעוד מקדים והשימור בתחום רשיון הבניה אושר לבניה. תוספת הקומות בתכנית התב"ע אינה פוגעת בשימור. התכנית המבוקשת, הוצגה בפני מהנדס העיר ומשרד התיירות וקבלו את אישורם והמלצת משרד התיירות לבנין בגובה 10 קומות.  
תוספת קומה חלקית לשימוש מסעדה הינה על פי החלטת הועדה המחוזית, סעיף 6 בהחלטה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      בית מלון-רחוב בן סירא

מספר התכנית      101-0168864

1.2 שטח התכנית      0.317 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      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

221075 קואורדינאטה X

631850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב בן סירא 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בן סירא	6	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30036	לא מוסדר	חלק	16	

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

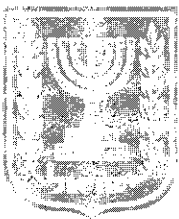
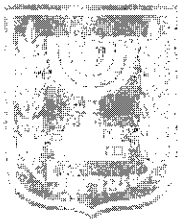
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר מס' 62	687	1586	16/07/1959
856	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 856 בנושאים המפורטים בתכנית זו. שינוי מאזור מסחרי לאזור מלונאות/ מסחרי חלקי.	765		03/06/1960



## 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				גדעון יגר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון יגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	09/07/2013	גדעון יגר	02/12/2015		לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 250	1	05/08/2013	גדעון יגר	08/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/08/2013	מאיר לוי	22/08/2013		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
	פרטי	שותפות בן סירא			ירושלים	בית הדפוס	12	02-5383835	02-5373738	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ			ירושלים	בית הדפוס	12	02-5383835	02-5373738	
פרטי	דוד לוי נכסים בע"מ			ירושלים	בית הדפוס	12	02-5669629	02-5373738	
פרטי	סער שמירה ושירותים בע"מ			ירושלים	בית הדפוס	12	02-5383835	02-5373738	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ			ירושלים	בית הדפוס	12	02-5383835	02-5373738	
בעלים	דוד לוי נכסים בע"מ			ירושלים	בית הדפוס	12	02-5669629	02-5373738	
בעלים	סער שמירה ושירותים בע"מ			ירושלים	בית הדפוס	12	02-5383835	02-5373738	

**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	גדעון יגר	07851		ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5814403	02-5819810	gyeger@beze qint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818	02-5816818	



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בניה לבית מלון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משטח מסחרי לשטח למלונאות.

ב. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

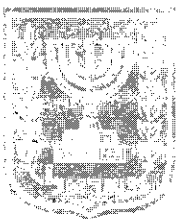
ג. קביעת תוספת בניה חדשה למתן היתר בניה להשלמת בית מלון בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת מספר הקומות המירבי ל-6 קומות וקומה חלקית בגג. קביעת הגובה המירבי ל-25.90 מ'. (פיר מעלית 27.00)

ה. קביעת השימושים השונים: קומת קרקע למסחר ולמלונאות ובקומות מעל (5 קומות + גג חלקי - 50 מ"ר מסעדה) למלונאות.

ו. קביעת שטחי בניה- עיקרי 1,437 מ"ר ושירות 371 מ"ר.

ז. קביעת הוראות בגין תמ"א 38 ותמ"א 12.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.317

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	עדר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40		+24	16	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	1,237		+480	757	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	200			200	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות (אכסון מלונאי)	297.04	93.91
שטח ציבורי פתוח	19.27	6.09
סה"כ	316.31	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	297.04	93.91
שטח ציבורי פתוח	19.27	6.09
סה"כ	316.31	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מלונאות (אכסון מלונאי)**



**4.1.1 שימושים**

א. מסחר (חלק מקומות הקרקע)  
ב. מלונאות

**4.1.2 הוראות**

**א אדריכלות**

1. יותרו 5 קומות למלונאות מעל לקומת כניסה/לובי ומסעדה, ותוספת בגג למסעדה וקפיטריה. קומות א'-ה' חדרי אכסון סה"כ 40 חדר- מלון. קומת קרקע של המלון תשמש לקבלה, מועדון (לובי) ומשרדי המלון. כן מזנון/בר/בית קפה- מסחרי. גג המלון ישמש בחלקו למסעדה/קפיטריה 50 מ"ר.
2. פרטי הבנוי וחזיתות המבנה יותאמו עם אדריכל העיר כתנאי סף לפתיחת תיק היתר בניה, הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה נירכת.

**ב הוראות בינוי**

1. הגג יתוכנן תוך מתן תשומת לב לחזית החמישית תנאי למתן היתר בנושא תהיה תאום תכנון איכות הסביבה. ניתן לקבוע שימוש מסעדה בגג המבנה וכן לאפשר גישה לשימוש בגג לרווחת אורחי המלון.
2. חזית המבנה לכיוון רח' הלל הינה חזית משמעותית ויש לאפשר בה פתחים מקסימליים ומרפסות נסוגות (פנימיים).



**ג עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, כן ישולב בחזיתות מרפסות- בחזית רחוב בן סירא לפי דוגמא קיימת בקומה א', ובחזית רחוב הלל לפי המופיע בחזית הבנין (מנחה).

**ד קווי בנין**

כמסומן בתשריט.

**ה תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה ו/או קווי 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), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה בידי מגיש התכנית.



2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ליווי אדריכל שימור, כולל שימור תיקרות עץ.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם צמצום מטרדי הבניה והסדרת הפסולת בהתאם לתקנה 16/א'.

**4.1**

**מלונאות (אכסון מלונאי)**

4. פרטי הבינוי וחזיתות המבנה יתואמו עם אדריכל העיר כתנאי סף לפתיחת תיק היתר בניה הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.

5. נטיעת עצים בוגרים וטיפול בגינה שבחזית הבניין לכיוון רח' הלל יבוצע על פי דרישות מחלקת שפע כתנאי למתן היתר בניה.

6. כתנאי למתן היתר בניה יאשר אדריכל השימור ביצוע תקרות עץ באולם המסעדה ובחלל קבלה של המלון לפי רשיון שניתן לשלה א' של הבניין.

7. תנאי להתר בניה יהיה תאום מול משרד התיירות בגין הוראות תמ"א 12/.

**מסחר**

בקומת הקרקע בחלק משטח הבניין לשימור ובחלק מהאגף החדש תותר מסעדה ומטבח למסעדה וכן תותר מסעדה/קפיטריה בגג הבניין.

**ניהול מי נגר**

ע,פ הוראות תמ"א 4/ב/34.

בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.

**שטח ציבורי פתוח**

**4.2**

**שימושים**

**4.2.1**

גינות, פינות ישיבה, מעבר תשתיות תת-קרקעיות.

**הוראות**

**4.2.2**

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת (1) 6	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מלונאות (ארחון מלונאי)	מלונאות (ארחון מלונאי)	1	297	1237	190	181	608.4	22.5		22.5	6	0	0	1.4	0	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	1	297	200							2	0	0	1.4	0	

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:

\*קווי בנין כמסומן בתשריט בהמשך לקומות מאושרות לבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל לגובה זה תותר קומה חלקית למסעדה בשטח עג 50 מ"ר שתהיה בגובה 25.90 מ' - הכל מסומן בתשריט..
- (2) בקומת הקרקע..

**6. הוראות נוספות**

**6.1 סטיה ניכרת**

א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 (הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת).  
 ב. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים (וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת).  
 ג. פרטי הבינוי וחזיתות המבנה יתואמו עם אדריכל העיר כתנאי סף לפתיחת תיק היתר בניה הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.

**6.2 פיקוד העורף**

יתוכנן ממ"ק בכל קומת איכסון של המלון לפי ובאישור קצין הג"א.

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה

מספר שלב תאור שלב

1 בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.  
 ב. במידה ובתוך 10 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, המאפשר מימוש של רוב הזכויות המוקנות בתכנית זו, יופקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן.  
 ג. במידה ויופקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

**8. חתימות**

<p><b>שם:</b> שותפות בן סירא <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p>סער שמירה ושירותים (1986) בע"מ דודי - לוי נכסים בע"מ ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>שם:</b> ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p>סער שמירה ושירותים (1986) בע"מ דודי - לוי נכסים בע"מ ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>שם:</b> דוד לוי נכסים בע"מ <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p>סער שמירה ושירותים (1986) בע"מ דודי - לוי נכסים בע"מ ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>שם:</b> סער שמירה ושירותים בע"מ <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p>סער שמירה ושירותים (1986) בע"מ דודי - לוי נכסים בע"מ ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>שם:</b> ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p>סער שמירה ושירותים (1986) בע"מ דודי - לוי נכסים בע"מ ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> דוד לוי נכסים בע"מ <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p>סער שמירה ושירותים (1986) בע"מ דודי - לוי נכסים בע"מ ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> סער שמירה ושירותים בע"מ <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p>סער שמירה ושירותים (1986) בע"מ דודי - לוי נכסים בע"מ ר.ג. ידיד אחזקות בע"מ</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> גדעון יגר <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p>6/6/16</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

