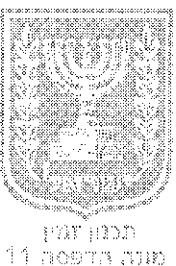
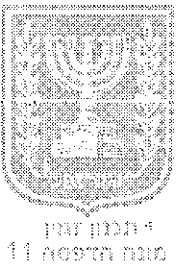


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0274050

תוספת קומות לרחוב בן יהודה 6



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

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

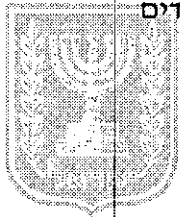
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.6.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועד המחוזית

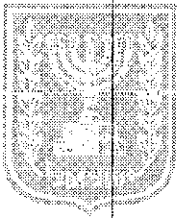
סידור תכנית
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 - 8-11-2016
 יו"ר הועד

דברי הסבר לתכנית

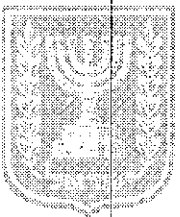
התכנית מבקשת הוספת קומה, מילוי נסיגות (קומות 7,8), קומה טכנית וקומות מרתף לבית מלון בן 8 קומות מעל קומה מסחרית ברחוב בן יהודה 6. תב"ע 8615 החלה במקום מאפשרת במקום בניין של 8 קומות בייעוד מסחרי מיוחד - מסחר, מגורים, משרדים ומלונאות. הבניין הקיים בנוי בקו בניין 0. התכנית מבקשת הוספת שטחי בניה, הוספת קומות מרתף למחסנים וחללים טכניים וקביעת בינוי.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומות לרחוב בן יהודה 6

מספר התכנית 101-0274050

1.2 שטח התכנית 0.336 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

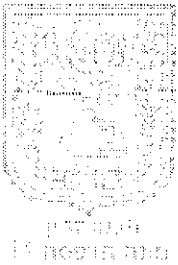
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

220770 קואורדינאטה X

632120 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בניין בצלע הצפונית של מדרחוב בן יהודה במקטע הרחוב בין רח' לונץ ודורות ראשונים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בן יהודה	6	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	131	235

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

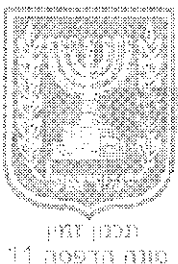
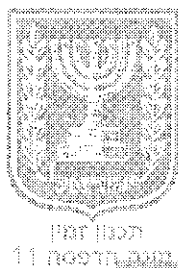
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

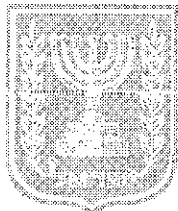


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

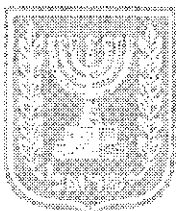
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/06/1988	2595	3565	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית המדרחוב. תכנית המדרחוב תכולנה על תוכנית זו.	כפיפות	א / 2513 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית החניה. תכנית החניה תכולנה על תוכנית זו.	כפיפות	ב / 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת תכנית 62.	ביטול	✓ 62
20/12/2005	922	5471	תכנית זו מבטלת תכנית 8615	ביטול	✓ 8615



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

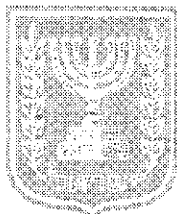
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פטר קינן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פטר קינן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1: 100		30/11/2014	פטר קינן	24/01/2016		לא
טבלת שטחים	מחייב חלקית	1: 100		30/11/2014	פטר קינן	30/12/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/11/2014	פטר קינן	05/05/2015		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



התכנון זמין
מונה תדפיסה 11



התכנון זמין
מונה תדפיסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מנהל תכנון ומתן מונה תדפיסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף נחמיאס			ירושלים	בן יהודה	6	057-7236963	057-7236963	

1.8.2 יזם

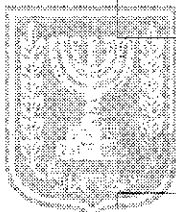
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף נחמיאס			ירושלים	בן יהודה	6	057-7236963	057-7236963	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אוניברסיטה העיברית	ירושלים	(1)		02-6406500	02-6789220	

(1) כתובת: הר הצופים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מנהל תכנון ומתן מונה תדפיסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פטר קינן		קינן אדריכלים	ירושלים	הנרד	25	02-6421778		info@keinan architects.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
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.

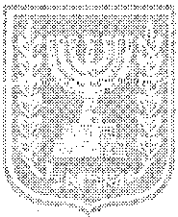
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

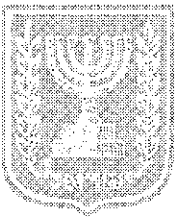
קביעת היעוד למסחר ותיירות. תוספת קומה, קומה טכנית וקומות מרתף לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממסחרי מיוחד למסחר ותיירות.
2. קביעת שימושים למסחר(חנויות) ובית מלון.
3. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל 8 קומות מאושרות.
4. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות מאושרות ומילוי נסיגות בקומות 7,8.
5. קביעת בינוי לקומה טכנית בנסיגה מחזית רחוב בן יהודה וללא נצפות מהרחוב.
6. קביעת בינוי ל-2 קומות מרתף.
7. קביעת קו בנין 0 למרתף ולקומת הקרקע שסימונו בתשריט קו נקודה בצבע תכלת.
8. קביעת קו בניין לקומה טיפוסית שסימונו בתשריט קו נקודה בצבע אדום.
9. קביעת קו בניין למרפסות שסימונו בתשריט קו נקודתיים בצבע אדום.
10. קביעת שטחי בניה מרביים מעל הקרקע ל 2144 מ"ר מהם 1616 מ"ר עיקריים ו 528 מ"ר שרות.
11. קביעת שטחי בניה מרביים בתת הקרקע ל 142 מ"ר שרות.
12. קביעת מפלס הגובה המרבי בחזית רחוב בן יהודה ל 818.70 מעל פני הים.
13. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
14. קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.336

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	35		+13	22	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	1,366		+274	1,092	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	250		+72	178	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
דרך מאושרת	2
מסחר ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	מסחר ותיירות	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

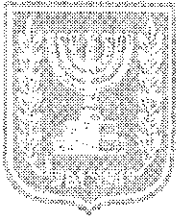
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מדרחוב	43	12.80
מסחר מיוחד	293	87.20
סה"כ	336	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	36.92	10.99
מסחר ותיירות	299.16	89.01
סה"כ	336.08	100

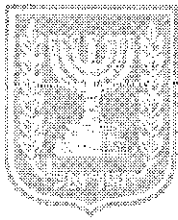
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה לשימור	179.55
קו בנין	206.68

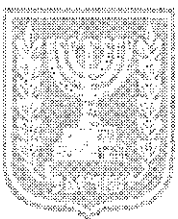
שטח במ"ר	סוג ישות
285.53	קו בנין



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11



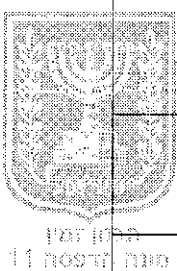
תכנון זמין
מונה תדפיסה 11



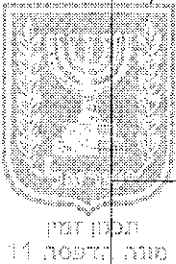
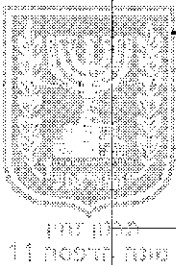
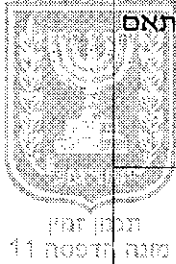
תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרת בחוק
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	מסחר ומלונאות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנין
	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות החוק.
ב	גגות
	א. לקולטי השמש והמתקנים ההנדסיים על הגג יהיו אמצעי הסתרה אדריכליים. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג	חניה
	יינתן פטור מהתקנת מקומות חניה בגין הבניה ע"פ תכנית זו.
ד	שימור
	א. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ב. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.
ה	מעליות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל ? 1970.
ו	סטיה ניכרת
	א. כל תוספת גובה למפורט בטבלה 5 לעניין גובה מבנה ולהערה לערך זה, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.



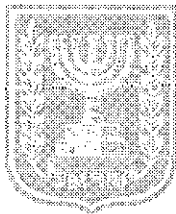
4.2	מסחר ותיירות
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תהא לפי נספח הבינוי. ב. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת מסותתת. בניה ללא סיתות אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ט	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>א. קו בנין שסימונו בתשריט קו נקודה בצבע תכלת (קו בניין 0) הוא קו בנין למרתף ולבינוי עד גובה 5.29+ (קומת הקרקע) בהתאם לנספח הבינוי. ב. קו בניין שסימונו בתשריט קו נקודה בצבע אדום הוא קו בנין לקומה טיפוסית. ג. קו בניין שסימונו בתשריט קו נקודותיים בצבע אדום הוא קו בנין למרפסות.</p>
יא	<p>שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ב. 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
יג	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>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:</p> <p>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</p>



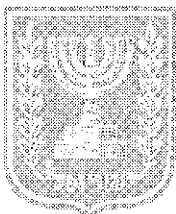
4.2	מסחר ותיירות
<p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

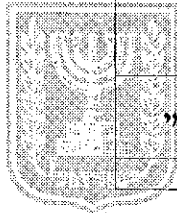
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
0	0	0	0	9 (2)	29.09 (1)	142		528	1616	גודל מגרש כללי 299		מסחר ותיירות I	

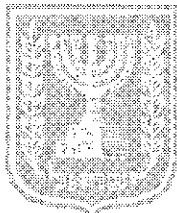
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה אבסוליטי לערך זה 818.70. מעל גובה זה תותר קומה טכנית למכוונות עד גובה 32.67 (822.29) עם עומק נסיגה מרחוב בן יהודה בהתאם לנספח הבינוי.
- (2) מעל קומה 9 תותר קומה טכנית בנסיגה בהתאם לנספח הבינוי.
 בקומת הקרקע קיימת קומת גלריה..



תכנון זמין
מספר תדפיסה 11



תכנון זמין
מספר תדפיסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

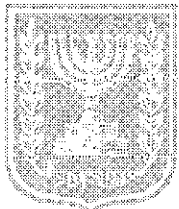
7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מס' תדפיס 11

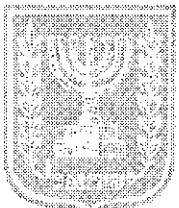
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב יחיד	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית 10 מיום אישורה.



תכנון זמין
מס' תדפיס 11



תכנון זמין
מס' תדפיס 11

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף נחמיאס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: יוסף נחמיאס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אוניברסיטה העברית 51261936		חתימה:
עורך התכנית	שם: פטר קינן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קינן אדריכלים		חתימה:

