

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0484600

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

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - אזור ירושלים

10-10-2019

נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מינהל התכנון-מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.6.19 לאשר את התכנון
 התכנית לא נקבעה טיוטה אזור שר
 התכנית נקבעה טיוטה אזור שר
 מנכ"ל/לוח מינהל התכנון: _____
 יו"ר הוועדה המחוזית: _____

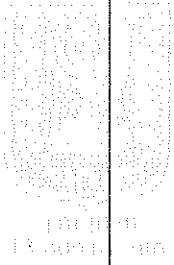
תיקן 6801 סוגר אשיר בגאריץ
20.5.19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

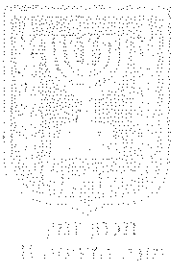
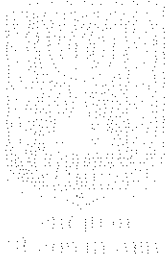
1. כחלק ממגמת ציפוף באזור המעייר, התכנית מציעה תוספת של 4 קומות וקומה טכנית ע"ג בניין קיים בן 4 קומות.
2. המבנה יקיים מעירוב שימושים בייעוד של מסחר, תיירות ומגורים.
3. 3-4 קומות מעל מפלס המסחר יהיו בשימוש של אכסניה/מלונית, יתר הקומות ישמשו למגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרויקט מסחר, תיירות ומגורים ברחוב בן-סירא 3, ירושלים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0484600	מספר התכנית		
0.937 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



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	מוסדר	חלק	116-117	130

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 וזמין
מונה תדפיס 18



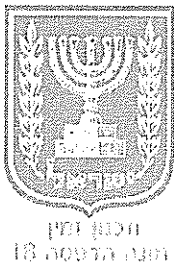
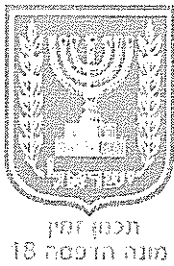
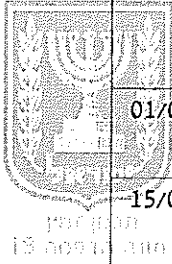
תכנון וזמין
מונה תדפיס 18



תכנון וזמין
מונה תדפיס 18

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

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות								
התכנית								
כן			מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	11:49 30/07/2019	מנדי רוזנפלד	28/07/2019	1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא			מנדי רוזנפלד	19/06/2019	1		מנחה	בינוי
לא		09:29 15/09/2019	ראובן אלסטר		1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים



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

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

(2) כתובת: אצל עו"ד מיכאל מואזי.

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 מואזי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

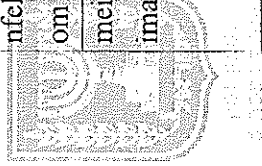
סוג	תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ווגימו השקעות בע"מ	ירושלים	בן יהודה (1)	34	03-5272305	03-5243269	kotel.elie@gmail.co m

(1) כתובת: אצל עו"ד מיכאל מואזי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0484600 - שם התכנית: פרויקט מסחר, תירות וממרים ברחוב בן-סירא 3, ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Office@Rose nfeldArens.c om		02-5666649	34	יפו	ירושלים	רוזנפלד אדריכלים		מנדי רוזנפלד	עורך ראשי	
meimad@me imad-sur.co.il		02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	502	ראובן אלסטר	מודד	מודד



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.

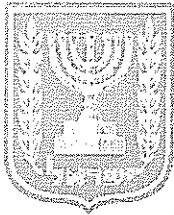
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

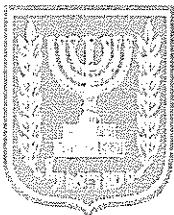
תוספת קומות ושינוי ייעוד לבניין ברחוב בן-סירא 3, ירושלים

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/מלונייה, יתר הקומות ישמש למגורים.
4. התכנית קובעת קווי בניין לבינוי וכן קו בניין עילי למרפסות זזי.
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.



משרד התכנון והבנייה
מנהל הרשמה 18



משרד התכנון והבנייה
מנהל הרשמה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



ת.ת. 18
מ.מ. 18

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	3	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותיירות	2, 1	חזית מסחרית
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותיירות	1	חזית מסחרית
מגורים מסחר ותיירות	1	קו בנין עילי
דרך מאושרת	3	קו בנין עילי
מגורים מסחר ותיירות	1	

3.2 טבלת שטחים



ת.ת. 18
מ.מ. 18

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	720.87	76.88
דרך מאושרת	216.78	23.12
סה"כ	937.65	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	216.78	23.12
מגורים מסחר ותיירות	720.87	76.88
סה"כ	937.65	100



ת.ת. 18
מ.מ. 18

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים מסחר ותיירות
 <p>4.1.1 שימושים</p> <p>א. מגורים ב. מסחר ג. אכסניה, בית מלון, מלונת. ד. חניון תת קרקעי קיים ומחסנים.</p>	4.1.1	
	4.1.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. קומת הקרקע תהיה קומה מסחרית. 2. יישמר מעבר ציבורי פסאזי 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 ולמסחר. החלל הטכני יישמש 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, וכיוצא. 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 מתקונה תדפיסה 18 היתר בניה. 12. בהעדר פתרון חניה ראוי יותרו רק יחיד אשר לא עולות על 45 מ"ר.</p>	א	
<p>קווי בנין</p> <p>ב</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>	ב	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ג</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>	ג	
	4.2	דרך מאושרת
 <p>4.2.1 שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	4.2.1	
	4.2.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הבלטת מרפסות מעל הדרך בהתאם למסומן בנספח הבינוי</p>	א	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר ת"ד	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר ת"ד	שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
315	2	(3) 8	40	276	1380	מגורים	מגורים
420	2	(3) 8	40	42	622	מסחר	מסחר
420	2	(3) 8	40	368	1840	מגורים	מגורים
הערה ברמת הטבלה: - שטחי המסחר במפלסי הרחוב ללא שינוי לפי מצב קיים. - התפלגות שטחים בין תיירות למגורים תקובע סופית לעת מתן היתר בניה. - קווי בניין כמסומן בתשריט (קווי הבניין מתייחסים לבנייני שמעל קומת הקרקע). - לא תותר חלוקה של קומה גבוהה לשתני קומות.							

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 תאלי שטח

- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**
- כמסומן בתשריט.
 - גובה מבנה כולל קומה טכנית. גובה אבסולוטי 815.37..
 - מעל הקומה העליונה תותר הקמת קומה טכנית.

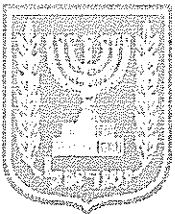
6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</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 סולריים), 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 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>6.2 קווי בנין</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>6.3 סטיה ניכרת</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 סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
	<p>6.4 פסולת בניין</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>6.5 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: 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</p>

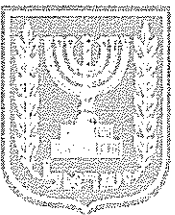
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>						
<p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>							
<p>ביצוע התכנית</p>	<p>7</p>						
<p>שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="178 591 715 645">התנייה</th> <th data-bbox="715 591 1241 645">תאור שלב</th> <th data-bbox="1241 591 1418 645">מספר שלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="178 645 715 703">הביצוע יהיה בהינף אחד לכל המבנה.</td> <td data-bbox="715 645 1241 703">בניה</td> <td data-bbox="1241 645 1418 703">1</td> </tr> </tbody> </table>	התנייה	תאור שלב	מספר שלב	הביצוע יהיה בהינף אחד לכל המבנה.	בניה	1	
התנייה	תאור שלב	מספר שלב					
הביצוע יהיה בהינף אחד לכל המבנה.	בניה	1					
<p>מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>						
<p>15 שנה מאישור התוכנית</p>							



מזכה הרישום 15



מזכה הרישום 16



מזכה הרישום 18