

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0646364

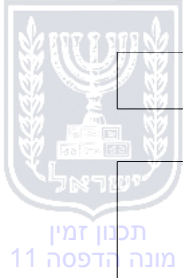
שינויים בבינוי להקמת בית מלון , רח' בן יהודה 6, מרכז העיר, ירושלים

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

התכנית מבקשת מספר שינויים בבינוי המאושר בשטח, על פי תכנית מס' 247050, לרבות הרחבת קומה עליונה מאושרת ותוספת בניה בקומת המרתף ובקומת הביניים.
התכנית קובעת הוראות לשימור החזית הדרומית של הבניין הקיים ולשימור חדר המדרגות בחלקו הדרום מזרחי של הבניין הקיים.
התכנית מבקשת לנייד שטחים בין קומות ללא שינוי בשטחים העיקריים והשירות המותרים.
התכנית לא משנה יעוד, קווי בנין וגובה בניה מירבי שאושרו בתכנית מס' 101-0274050.



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

שינויים בבינוי להקמת בית מלון , רח' בן יהודה 6, מרכז העיר, ירושלים

מספר התכנית 101-0646364

1.2 שטח התכנית 3.361 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5)

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	220770
	קואורדינאטה Y	632120

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רח' בן יהודה 6, בניין בחלקו הצפוני של רח' בן יהודה במקטע שבין רח' לונץ ורח' דורות ראשונים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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



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
12/06/1988	2595	3565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2513 / א. הוראות תכנית 2513 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	א / 2513
30/04/1994	3180	4211	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2513 / ג. הוראות תכנית 2513 / ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג / 2513
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
17/11/2016	858	7381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0274050 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0274050

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שושנה קינן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שושנה קינן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 50 19/03/2020	שושנה קינן	19/03/2020			מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 51 19/03/2020	שושנה קינן	19/03/2020		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 נחמיאס			ירושלים	בן יהודה	6	057-7236963	057-7236963	yosef6363@big-shop.co.il

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	yosef6363@big-shop.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אוניברסיטה העיברית	ירושלים	(1)		02-6406500	02-6789220	yosef6363@big-shop.co.il

(1) כתובת: הר הצופים.

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	שושנה קינן	32213		ירושלים	הנרד	25	02-6421775	02-6416035	info@keinan-architects.com



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

שינויים בבינוי המאושר להקמת בית מלון בבניין ברח' בן יהודה 6, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) התרת שינויים בבינוי המאושר להקמת בית מלון שעל פי תכנית מס' 247050, בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. הסבת הקומה המאושרת במפלס 818.70 כקומה טכנית בלבד, לקומה ייעודית של בית המלון, לשימוש חדר האוכל של המקום, וקביעת בינוי להרחבתה של קומה זו.

2. ביטול הבינוי המאושר במפלס -6.00 שעל פי תכנית מס' 247050, וקביעת בינוי להרחבת קומת המרתף במפלס -3.18, במקומו.

3. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות הבניין הקיימות / מאושרות, לשם הרחבת בית המלון.

(ב) קביעת הוראות לשימור החזית הדרומית של הבנין הקיים ולשימור חדר מדרגות קיים בחלקו הדרום מזרחי של הבנין הקיים.

(ג) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-9 קומות + קומה טכנית ל-10 קומות ללא קומה טכנית.

(ד) קביעת גובה הבניה המירבי ל +822.29.

(ה) קביעת בינוי בהתאם לנספח בינוי.

(ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



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	2
מסחר ותיירות	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	36.92	10.99
מסחר ותיירות	299.16	89.02
סה"כ	336.08	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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר ומלונאות. מודגש בזאת כי עקב חוסר התכנות להקמת פירים מזהמים מהמסחר לגג הבניין, לא יותר שימוש של בתי אוכל ועסקי הכנת מזון במסחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. יותרו שינויים בבינוי המאושר להקמת בית מלון שעל פי תכנית מס' 247050, בהתאם למפורט בנספח מספר 1 וכמפורט להלן:</p> <p>א. תותר הסבת הקומה, המאושרת במפלס 818.70 כקומה טכנית בלבד, לקומה ייעודית של בית המלון, לשימוש חדר האוכל של המקום, ותותר הרחבת הקומה כאמור, הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. הבינוי המאושר במפלס 6.00- שעל פי תכנית מס' 247050 מבוטל בזאת. במקומו תותר הרחבת קומת המרתף במפלס 3.18, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. תותרנה תוספות בניה בקומות הבניין הקיימות/ מאושרות, לשם הרחבת בית המלון, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. קוי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן:</p> <p>א. קווי הבניין המירביים לקומת המרתף, לקומת הכניסה ולקומת הביניים יהיו כמסומן בתשריט כקו בניין תחתי/תת קרקעי.</p> <p>ב. קווי הבניין המירביים לקומות א'-ט' יהיו כמסומן בתשריט כקו בניין.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים למרפסות בחזית הדרומית של הבניין, החודרות לתחום תא שטח מס' 2 (הדרך המאושרת), יהיו כמסומן בתשריט כקו בניין עילי.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי יהא 10 קומות מעל מפלס 0.00. לא תותר קומה טכנית מעליהן.</p> <p>4. גובה הבנין המירבי לא יעלה על 822.29+, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>5. מודגש בזאת כי לא יותר כל צימצום של עומק הנסיגה של קומה ט' כלפי רח' בן יהודה מהמפורט בנספח מספר 1. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית).</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף 5 להלן. מודגש בזאת כי אין בשינויי הבינוי שפורטו לעיל משום הגדלה של סה"כ שטחי הבנייה העיקריים וסה"כ שטחי השרות המאושרים בתכנית מס' 247050. בתכנית מס' 646364 זו מבוקש ניווד בלבד של שטחי בניה בין קומות הבניין, בהשוואה לשטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 247050 לקומות השונות, הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה, כמפורט בנספח מס' 1, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של הבניין לרבות בסוג האבן, בפתחים, בכתובות, בתבליטים, בסיתות, בכיחול, בסורגים, בגדרות ובשערים.</p>

4.1	מסחר ותיירות
	<p>2. תוספות הבנייה לבניין תעשינה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשרנה בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבנייה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>3. החזית הדרומית של הבניין הקיים, המסומנת בתשריט ובנספח מס' 1 באדום, הינה חזית לשימור ואסורה הריסתה ו/או כל פגיעה בה.</p> <p>4. חדר המדרגות בחלקו הדרום מזרחי של הבניין הקיים מיועד לשימור ושיקום, ואסורה הריסתו ו/או כל פגיעה בו, הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום פרטי הבנין עם מחלקת השימור העירונית וקבלת אישורה לני"ל.</p> <p>6. במידה וימצאו, בעת הבניה, אלמנטים אדריכליים בתת הקרקע שמחלקת השימור העירונית תחליט שהם ראויים לשימור, הבניה בתת הקרקע תבחן מחדש.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1 וכמפורט בסעיף קטן א.3. ו-א.4. לעיל, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה נכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים. צימצום השטח שבין גבול המגרש ולבין קו הבניין יחשב כסטיה נכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. כל שינוי בשלבויות הביצוע, כמפורט בסעיף 7.1 להלן, יהוו סטיה נכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>4. ראה סעיף קטן א.5. לעיל.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>יינתן פטור מהתקנת מקומות חניה בגין הבניה ע"פ תכנית זו.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת מסותתת. מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>2. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> <p>3. פרטי הבניין והעיצוב האדריכלי של הבניין יהיו כמפורט בנספח מס' 1, אך ייקבעו סופית ובאופן מפורט לעת מתן היתר הבניה, לאחר תאום עם אדריכל העיר ומחלקת השימור העירונית, וקבלת אישורם לני"ל.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות החוק.</p> <p>5. יותר שימוש במעקה מתכת בלבד.</p> <p>לא תותר כל צנרת/ יחידות מיזוג על חזית המבנה.</p> <p>כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה, יוסרו כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין הקיים.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס</p>



4.1	מסחר ותיירות
	<p>העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אדריכל העיר וקבלת אישורו לתכנון המפורט.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת השימור העירונית וקבלת אישורה לתכנון המפורט.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחיית בית המודל.</p>
ח	<p>גגות</p> <p>א. למתקנים ההנדסיים על הגג יהיו אמצאי הסתרה אדריכליים.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. לא תותר הקמת קומה טכנית על גג הבנין.</p>
ט	<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>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ומאושרת.</p> <p>2. על השטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות ממשיכות לחול הוראות תוכניות מס' 2513 א' ו-2513 ג', לגבי מדרחוב, ללא שינוי.</p> <p>3. תותרנה מרפסות זיז בחזיתו הדרומית של בית המלון באופן שתחדורנה לתחום תא שטח מס' 2 (הדרך המאושרת), כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 1.2.4.1.2. לעיל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	32.66 (1)	100	765	2286	142		528	1616	299	1	מסחר ותיירות	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה סעיפים 4.1.2 א.4 ו- 4.1.2 ד.1 לעיל.

(2) כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 4.1.2 א.2 לעיל.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצע היתר במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11