

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0788604

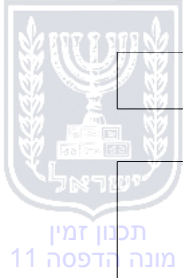
שינוי בינוי מאושר לבית מלון, רחוב בן סירא 6, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית מוצעים מס' שינויים בבינוי בהשואה להיתר בניה מס' 2011/496.01 שאושר בשנת 2017 ושעל פיו נבנה הבנין:

- תוספת בריכה, הרחבת בינוי והתרת סגירת חורף בקומה 6.
- תוספת מדרגות חירום לגג העליון של הבנין לפי דרישות מכבי אש, תוך שינוי גובה הבניה המירבי המותר.
- הרחבת בינוי ושינוי פנימי בקומת המרתף.
- תוספת מרפסות בחזית כלפי רח' הלל ובחזית כלפי רח' בן סירא.
- הסבת שטחים המיועדים למסעדה ולמזנון עפ"י היתר בניה מס' 2011/496.01, לחדרי מלון, בקומת הקרקע.

בתכנית מוצע להגדיל את מס' חדרי המלון מ-40 חדרים ל-46 חדרים, ללא תוספת שטחי בניה. בתכנית מוצעים קווי בנין למרפסות בבנין.



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

שינוי בינוי מאושר לבית מלון, רחוב בן סירא 6, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0788604

1.2 שטח התכנית 0.353 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

221075 קואורדינאטה X

631850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, מרכז העיר, רח' בן סירא 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ירושלים, מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30035	לא מוסדר	חלק		130
30036	לא מוסדר	חלק	238	17

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
18/07/2016	8748	7304	תכנית זו משנה את תכנית 101-0168864 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 168864 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0168864
01/04/1976	1527	2209	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1986 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1986 ממשיכות לחול.	שינוי	1986
25/12/1975	794	2178	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2146 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2146 ממשיכות לחול.	שינוי	2146



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס דר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס דר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 27 07/03/2021	מורן עמיקם דר	07/03/2021	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 00 03/10/2020	יורם אלישיב	01/10/2020		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			מלון בן סירא בע"מ	ירושלים	יד חרוצים (1)		02-6733622	02-6732847	briut55@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 53156.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מלון בן סירא בע"מ	ירושלים	(1)		02-6733622	02-6732847	briut55@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, יד חרוצים 1.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מלון בן סירא בע"מ	ירושלים	(1)		02-6733622	02-6732847	briut55@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, יד חרוצים 1.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס דר		עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים (A)	ירושלים	שד הרצל	114	025634414		ad@adma-arch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
אדריכלית	אדריכל	מורן עמיקם דר	3501134	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	יפו	97	02-5634414		MA@adma-arch.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 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

שינוי בבינוי מאושר לבית מלון, רחוב בן סירא 6, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. התרת שינויים בבינוי המאושר בתכנית 168864 ובהיתר בניה מס' 2011/096.01, להקמת בית מלון ברח' בן סירא 6, כמפורט להלן:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1. התרת הרחבת הבנוי בקומתו העליונה של הבנין (קומה 6), לרבות תוספת בריכה והתרת סגירת חורף על גג הבנין בקומה זו, בהתאם לנספח בינוי.
2. התרת תוספת מדרגות חירום אל הגג העליון של הבנין לפי דרישת מכבי אש, תוך שינוי גובה הבניה המירבי המותר, בהתאם לנספח בנוי.
3. התרת הסבת שטחים המיועדים למסעדה ולמזנון עפ"י היתר בניה מס' 2011/496.01, לחדרי מלון בקומת הקרקע, בהתאם לנספח בינוי.
4. התרת תוספת בניה ושינויים בתכנון הפנימי המאושר בהיתר כאמור בקומת המרתף, בהתאם לנספח בינוי.
5. קביעת בינוי לתוספת מרפסות זיז בחזית הבנין הפונה לרח' הלל ובחזית הבנין הפונה לרח' בן סירא, בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת בינוי בהתאם לנספח בינוי.

ג. הגדלת מס' חדרי האכסון המלונאי מ-40 ל-46 חדרים.

ד. קביעת קוי בנין מירביים להקמת מרפסות הזיז.

ה. שינוי גובה הבניה המירבי וקביעתו ל-28.75 מ' + (כולל חדר מדרגות החירום המבוקש בתכנית זו).

ו. קביעת הוראות בינוי ושימור ותנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
לשימור	דרך מאושרת	2
לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2

#### 3.2 טבלת שטחים




מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56.8	16.05
מלונאות (אכסון מלונאי)	297.04	83.95
סה"כ	353.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56.07	15.90
מלונאות (אכסון מלונאי)	296.62	84.10
סה"כ	352.69	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסחר ומלונאות בקומת הקרקע                  ב. מלונאות בשאר הקומות</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותרו שינויים בבנוי המאושר בתכנית 168864 ובהיתר בניה מס' 2011/0946.01, להקמת בית מלון ברח' בן סירא 6, כמפורט להלן:</p> <p>א. תותר הרחבת הבנוי בקומתו עליונה של הבנין, תותר תוספת בריכה בו ותותר הקמת "סגירת חורף" בקומה זו (קומה 6) כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. תותר תוספת מדרגות חירום על הגג העליון של הבנין, תוך שינוי גובה הבניה המירבי המותר לבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. תותר הסבת שטחים המיועדים למסעדה ולמזנון עפ"י היתר בניה מס' 2011/496.01 לחדרי מלון בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ד. תותר תוספת בניה ויותרו שינויים בתכנון הפנימי של קומת המרתף המאושרת בהיתר בניה מס' 2011/496.01, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ה. תותר תוספת של מרפסת זיז בחזית הבנין הפונה לרח' הלל ובחזית הבנין הפונה לרח' בן סירא, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבנוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יחידות האכסון המלונאי המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 168864, קווי הבנין המירביים והוראות ופרטי השימור והשחזור כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. מס' חדרי האכסון המירבי במלון יהא 46 חדרים.</p> <p>4. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לכל הבנין ללא המרפסות ובקו נקודותיים בצבע אדום למרפסות הזיז. תותר הקמת מרפסות הזיז בתחום הדרכים המאושרות הגובלות בבית המלון / בתחום תא שטח מס' 3, כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.</p> <p>5. מודגש בזאת כי אין שינויי הבנוי שפורטו לעיל מגדילים את שטחי הבניה המאושרים בשטח, עפ"י תכנית מס' 168864.</p> <p>6. זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>1. חזיתות הבנין המסומנות בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום הינן חזיתות לשימור בקומות קרקע וא' של הבנין.</p> <p>לא תותר פגיעה באופיין האדריכלי ובפרטי הבנין המקוריים הקיימים בהן לרבות באבן, בכתובות, בפתחים, בתבליטים, בסיתות, בכיחול, בסורגים וכד'. למרות המצויין לעיל, תותר פתיחת חלון ופתיחת דלת בחזית הצפונית של הבנין המיועדת לשימור, בקומת הקרקע, כמפורט בנספח 1.</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה, תשוחזר תקרת עץ שהיתה קיימת בעבר בקומת הקרקע של הבנין, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה, ישוחזר ריצוף שהיה קיים בקומת הקרקע של הבנין, כמצויין</p>

	מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
	<p>בנספח מס' 1.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה ישוחזרו פרטי בנין בפתחים שנשמרו לרבות תריס ברזל בחלון אטום בקומה א' בחזית הדרומית ופרט נגרות דלת הכניסה הראשית בקומת הקרקע בחזית המזרחית, הכל כמפרט בנספח מס' 1.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' השימור וקבלת אישורה לתכנון המפורט.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתכנית התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. הוראות השימור והשחזור המפורטות בסעיף קטן ב' להלן, ובנספח מס' 1 הינן הוראות אדריכליות מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	ג
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבינוי למרפסות הזיז יהא כמפורט בנספח 1.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום העיצוב האדריכלי של הבנין ופרטי הבינו שבו, לרבות תכנון המרפסות, עם אדריכל העיר.</p>	ד
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. ראה סעיף 4.1.2 ה. שבהוראות תכנית מס' 168864.</p> <p>2. ראה סעיף 4.1.2 ד. לעיל.</p> <p>3. ראה סעיף 4.1.2 ב. 5. לעיל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p>	ה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. החזית של הבנין המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 168864 לגבי מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>2. בשטח זה תוקם מסעדה כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>	ו
	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת, כי כל הוראות תכנית מס' 168864, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 788604 זו לרבות</p>	ז

<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>	<b>4.1</b>
שטחי בניה מירביים, תנאים למתן היתר בניה מס' קומות מירבי, קווי בנין וכד', ממשיכות לחול, ללא שינוי.	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>על תא שטח מס' 3 ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 1986 ו-2146 לגבי דרכים מאושרות קיימות וכן ההוראות הנוגעות לתוספת מרפסות לבית המלון, כמפורט בתוכנית מס' 788604 ז.ו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	7 (3)	(2)	100	608.7	181 (1)		190 (1)	1437 (1)	297	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) בהתאם למאושר בתכנית 101-0168864.
- (2) כמפורט בנספח הבינוי.
- (3) כמאושר בתכנית 0168864 וכמפורט בנספח הבינוי.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש 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	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11