

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1070002

תוספת קומות ושינוי ייעוד למלון ברחוב הרברט סמואל



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/07/2023

לאשר את התוכנית

12/10/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במשולש מרכז העיר, ברחוב הרברט סמואל שמחבר בין שמאי למדרחוב בן יהודה. המגרש בשטח של 316 מ"ר, עליו בניין בן 8 קומות (3 עליונות בנסיגה וקומת מרתף מאושר עפ"י תכנית 3142. התכנית מציעה קביעת תוספת 2 קומות והשלמה של 3 קומות על גבי בניין קיים. בנוסף, מציעים שינוי ייעוד ממסחר בנק למלון ומסחר בכדי לענות על צרכי התיירות לאוכלוסיית המבקרים בירושלים. המבנה המתוכנן יכלול בין היתר כ-74 חדרים (בכל קומה מרחב מוגן קומתי), מטבח, שטחי מסחר בקומת קרקע וחדרים טכניים. כל שטח התכנית נמצא בבעלות מגיש הבקשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ושינוי ייעוד למלון ברחוב הרברט סמואל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1070002

1.2 שטח התכנית 0.316 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 לי"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
קואורדינאטה X	220857
קואורדינאטה Y	632089

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרברט סמואל בין מדרחוב בן יהודה לרחוב שמאי, קרוב לכיכר ציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	218	241

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2513 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2513 / א ממשיכות לחול.	3565	2595		12/06/1988
3142	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3142 ממשיכות לחול.	3614	1233		23/01/1989
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק אפריל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק אפריל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	09: 34 17/08/2023	יצחק אפריל	17/08/2023	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא		08: 37 23/01/2023	יהושע גולדרינג	08/08/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 22 19/04/2022	ראובן אלסטר	22/12/2021	1	1: 250	מחייב	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	. אימן י.ב נכסים 2010 בע"מ (1)			תל אביב- יפו			03-7147828		ilevy@jbc.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קומת קרקע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	. אימן י.ב נכסים 2010 בע"מ			תל אביב- יפו		(1)	03-7147828		ilevy@jbc.co.il

(1) כתובת: קומת קרקע.

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	יצחק אפריל		מלצר-אפריל אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'	30	02-6509323		office@maars.com
מהנדס	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהושע גולדרינג	36907713		ירושלים	הלל (2)	4			office@ygyg.co.il

(1) כתובת: + 972 026522596 פקס בעבודה.

(2) כתובת: ..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 למלון ברחוב הרברט סמואל, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאיזור מסחרי לאיזור מסחר תיירות ונופש

ב. קביעת תוספת בינוי של 2 קומות על גבי מבנה מאושר בן 8 קומות

ג. קביעת שטחי בנייה מותרים בהיקף של 2,700 מ"ר מהם 2,245 מ"ר עיקרי ו 455 מ"ר שירות

ד. קביעת שימושים עבור מסחר ומלונאות

ה. הגדלת מספר הקומות מ-8 ל-10 ביחס ל 0.0

ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה

ז. קביעת חזית מסחרית

ח. קביעת חזית היסטורית לשימור, ממפלס הקרקע ועד לתחתית מפלס PL5 (ארקדה+3קומות)

ט. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי

י. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2
מסחר ותיירות	1	הנחיות מיוחדות	מסחר ותיירות	1
		חזית מסחרית	מסחר ותיירות	1
		לשימור	מסחר ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		14.76	4.45
מסחר ותיירות		316.78	95.55
סה"כ		331.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>תשריט התכנית סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות יותרו מרפסות זיזיות מעל זכות הדרך ממפלס קומה רביעית ומעלה</p>
4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי א. בחזית הפונה לרחוב הרברט סמואל יש לשמור על המקצב ופרופורציות הפתחים בהלימה לקיים ב. לא יותר מיקום פתחי ממ"דים בחזית לרחוב ג. מבנה המלון יכלול קיומם של שטחים ציבוריים כגון אולם קבלה, חדר אוכל הנלווים לאחסון המלונאי. האחסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות ד. לא יותרו שינויים בחזית האבן הקיימת לכיוון רחוב הרברט סמואל מקומת הקרקע ועד תחתית מפלס PL5</p>
ב	<p>סטיה ניכרת א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002) ב. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002) ג. השימוש בקומת הקרקע יהיה מסחרי ומלונאי וכל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת. (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002) ה. ביצוע המבנה יהיה בהינף אחד. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002)</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ב. לא ימוקמו מתקנים טכניים על החזית הראשית של המבנה ג. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה ד. יותר שלט עם שם וסמל המלון בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו</p>



4.2	מסחר ותיירות
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבנין לתוספת יהיה בצמוד לבינוי הקיים בהתאם למפורט בנספח בינוי .</p>
ה	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>שילוט חזית מסחרית יבוצע בתוך תחום הפתח הקשתי משולב בויטרינה.</p> <p>תותר התקנת אלמנטים עיצוביים זמניים על חזית הבניין (אלמנטים פיסוליים אמנות רחוב ותאורה) כדוגמת המופיע בנספח הבינוי באופן המאפשר את הסרתם ללא פגיעה בחזית.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו</p> <p>ג. תיאום 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 קוי 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) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות</p> <p>ד. בחינת ההרחבה המוצעת ע"י אדריכל שימור, לקבלת אישור מחלקת שימור בעירייה</p> <p>ה. תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 12</p> <p>ו. קבלת חוות דעת פקיד היערות והטמעת החלטותיו בדבר עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית והיה ויהיו עצים בתכנית</p> <p>ז. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע</p> <p>ח. הטמעת נספח פרטי אבן ורכיבי שימור קיימים באתר ובחזית המזרחית, כחלק בלתי נפרד מההרמוניקה וקבלת אישור מח' שימור</p> <p>ט. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל השימור המלווה יימסר לרפרנט השימור ויוטמע בארכיב</p> <p>י. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשתה למחלקת השימור</p>
ז	<p>שימור</p> <p>א. החזית הקיימת כלפי רח' הרברט סמואל, הכוללת את הארקדה הסגורה ושלוש הקומות שמעליה הינה חזית לשימור. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, וכד' למעט שינויים שיתחייבו לצורך התאמת סף פתח הכניסה למפלס הרחוב למטרות נגישות ובביצוע החלונות והפיכתם לדלת לפי מפרט אדריכל השימור</p> <p>ב. אין לבצע דיקוק של החזית המסומנת לשימור. עם זאת, תותר הטמעת אלמנטים קונסטרוקטיביים בדופן הפנימית של החזית באופן שלא יפגע במופע שלה כלפי חוץ</p> <p>ג. בהתאם לצרכי הבינוי המוצע יהיו חיזוקים פנימיים בלבד, לא יותר חיזוק חיצוני</p> <p>ד. השינויים שיותרו בחזית לשימור יהיו הגבהת פתחי החלונות והפיכתם לדלת וכן תוספת מרפסות זיזיות לאורך החזית. כמו כן ולמען הסר ספק יותר פירוק המעקה שמעל לקרקוב הבטון</p>

4.2	מסחר ותיירות
	במפלס PL5



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					מזרח	ערב	מזרח	ערב	גודל מגרש מוחלט				
קדמי	0	0	0	0	9	31.61 (1)	83	13.53	244.62	441.36	1998.45	316	מסחר ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה בתכנית יחושבו לפי עובי קיר חיצוני של 25 ס"מ

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: מעל גובה זה תותר התקנת מבנים טכניים כדוגמת חדר מדרגות, מאגר מים, גנרטורים, חדר משאבות וכו'.

(2) קו בניין אחורי ע"פ המופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

בהיעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר, התכנית הנ"ל תהיה פטורה מהוראות תמ"א 4/ב/34.

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בנייה 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 התנאים הבאים:
הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

תנאי שירשמו בהיתר:
א. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל השימור המלווה יימסר לרפרנט השימור
ב. הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות האדריכל המלווה החתום על טופס הנחיות מחלקת השימור
ג. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שיימסרו למחלקת השימור
ד. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של החזית המיועדת לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית ככל שקיימים
ה. לא תותר התקנת מערכות טכניות, מערכות תשתית או צנרות חיצונית על החזית המיועדת לשימור
ו. במידה ויתחייב ביצוע שינוי בחזית לשימור שאושרה ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק באתר לשימוש חוזר
תנאי לקבלת טופס 2:
יש להגיש דו"ח ליווי שיערך ע"י אדריכל שימור מלווה ולהודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות
תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית:
אישור מחלקת השימור בכתב והשלמת ביצוע ניקוי החזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א	בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.