

**מיצוי הפיתוח במרכז העיר- חשיבות התכנון
הקטן על העיר הגדולה**

מגיש : אלעד זעירא

בהנחיית : תמיר מנצור כרמל, מתכנן רובע מרכז

תוכן:

נושא	עמ'
1. רקע על הפרויקט	3
2. מפת מתחמים	4
3. מפות ניתוח מתחמים	
שטח מתחם	5
הליך תכנוני נדרש	6
בעיות אורבניות	7
4. כרטיסי נכסים	
רחוב יפו 2010,212,214	8
בי"ס האנגליקני- הנביאים 80,82	12
מתחם רג'ואן- המלך ג'ורג' 16,18 חניון	16
מגדל העיר- בן יהודה 34	20
חניון המעלות- המלך ג'ורג' פינת המעלות	24
בית הולמן- הנביאים 46	28
האחים ישראל- שלומציון המלכה 18	32

רקע על הפרויקט

מה עשינו?

כאשר מסתובבים במרכז העיר ניתן לראות עיר שוקקת, פעילה ומלאה חיים, אולם לצד זאת, חווית ההליכה במרכז העיר מלווה לעתים בהפרעות רבות כגון: חומות לאורך הרחוב, מבנים אשר אינם משתלבים באופן טבעי ברחוב ובסביבה, מגרשים ריקים ורחובות וסמטאות אשר אינם משרים תחושת ביטחון ואינם מעודדים מעבר בהם. בעבודה זו ניסינו למפות ולגעת במספר מתחמים אשר גורמים לתפיסתנו להפרעות בחוויית ההליכה, מיפינו את המתחמים ע"פ מספר קטגוריות ראשוניות, בדקנו את המצב התכנוני הקיים וע"י כך חיפשנו את הפוטנציאל הקיים במתחמים אלו.

למה עשינו את זה?

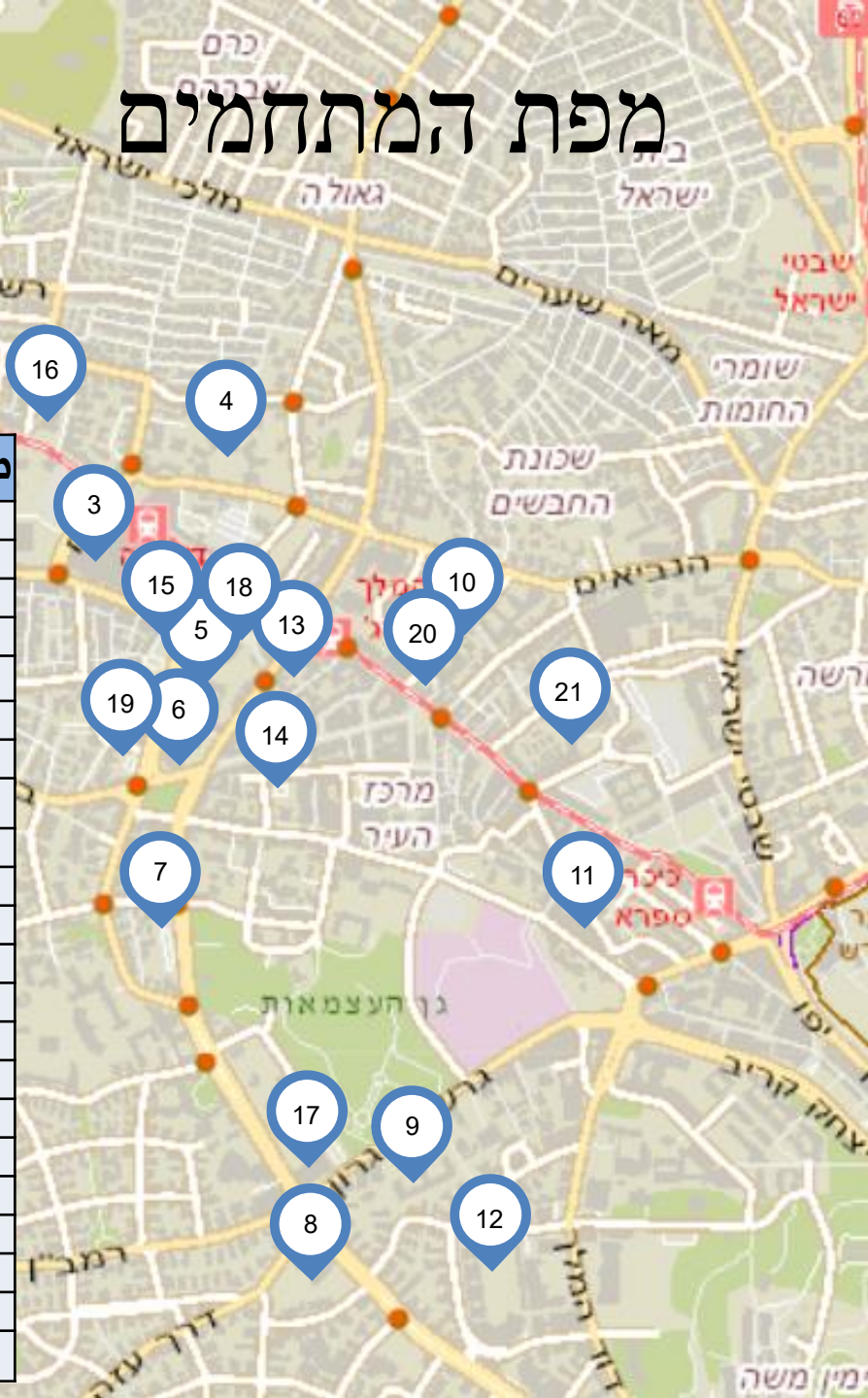
אנחנו מאמינים שטיפול במתחמים בעלי פוטנציאל (בין אם ע"י עידוד הוצאת היתרים ובין אם ביצירת תהליכי תכנון חדשים), יש בכוחו להשפיע על העירוניות לטובה בשתי דרכים עיקריות: דרך אחת היא שיפור המרחב הציבורי ע"י שיפור פני הרחוב והנגשת הרחוב לתושבים ההולכים בו; דרך שניה הינה להניע את גלגלי הפיתוח של מרכז העיר, ע"י יצירת זכויות חדשות, שינויי יעוד של מגרשים ריקים ושינוי השימושים המותרים במבנים קיימים, ניתן לייצר לעירייה הכנסה בדמות היטלי השבחה. היטלים אלו יאפשרו את פיתוח מרכז העיר ע"י גופים ציבוריים (עיריית ירושלים וחברת עדן), פיתוח זה יכול לעודד יזמים פרטיים לתכנן ולפתח שטחים פרטיים ובכך לייצר את הגלגל של היטל השבחה שמוביל לפיתוח ציבורי שמוביל לפיתוח פרטי שמוביל להיטלי השבחה וחוזר חלילה. בנוסף הצורך בבניה חדשה בעיר מביא לכך שמוגשות ומאושרות תכניות חדשות בטבעת החיצונית של העיר, כך שניצול הפוטנציאל יכול להביא לציפוף מרכז העיר ולהקטין את היציאה החוצה.

מה למדתי מזה?

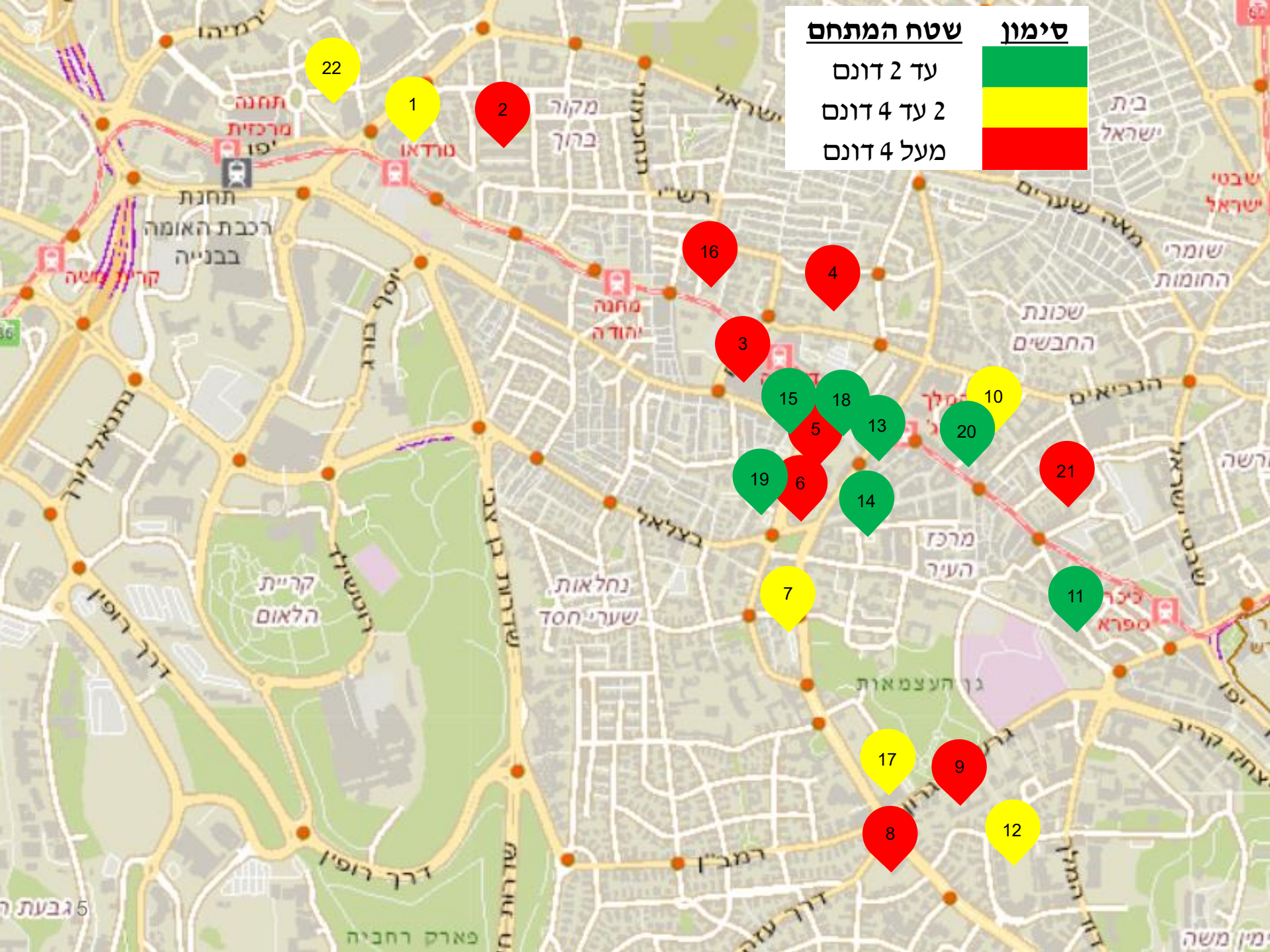
שבורג קטן במערכת משפיע על המערכת כולה. כלומר, ההשפעה של בניין אחד על המרחב הציבורי יכולה להיות גדולה ומשמעותית. לכן במקרים רבים יש לציבור ולעירייה עניין במה שקורה במרחב הפרטי ועל דרך ההשפעה שלו על המרחב הציבורי. לכן קיימת חשיבות גדולה לראייה הציבורית גם כאשר מתכננים תכנון מפורט למגרש או למתחם קטן.

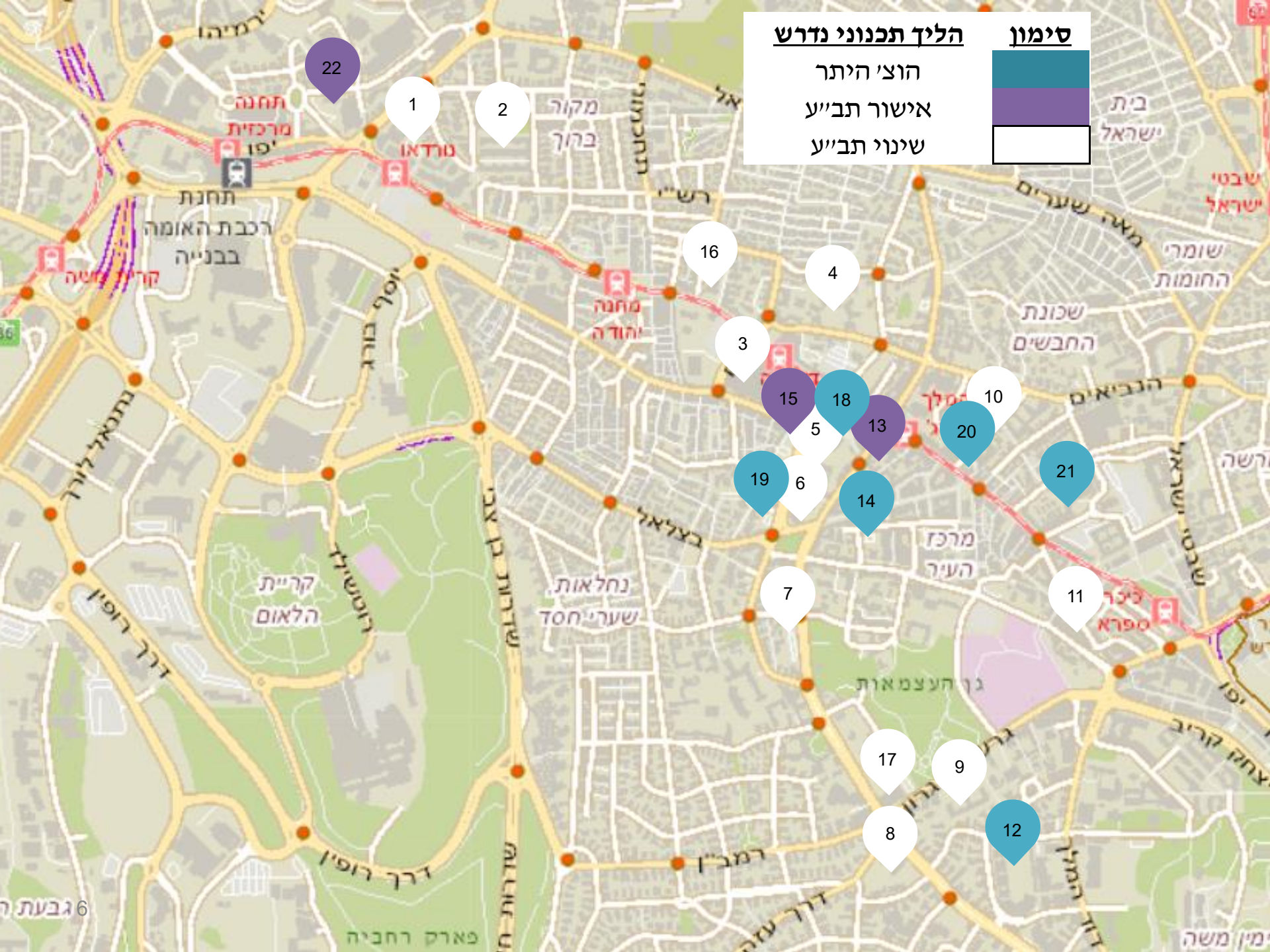
מפת המתחמים

מס' נכס	כתובת	שם מתחם
1	יפו 210-214	חניית מלון קיסר
2	יהודה מכבי 3,5,7	מתחם תעשייה במקור ברוך
3	יפו 97, כ"ח 1, אגריפס 40 ו-42	מרכז כלל
4	הנביאים 80,82	בית הספר האנגליקני
5	עליאש 6 ו-8, המלך ג'ורג' 16 ו-18	מתחם רג'ואן
6	בן יהודה 34	מגדל העיר
7	המלך ג'ורג' פינת רחוב המעלות	חניון המעלות
8	קרן היסוד 2 פינת שדרות בן מימון	מנזר טרה סנטה
9	גרשון אגרון 14	מנזר רוזרי
10	הנביאים 46	בית הולמן
11	שלומציון המלכה 18	האחים ישראל
12	ג'ורג' וושינגטון	ימקא
13	המלך ג'ורג' 3	מרכז הפעמון
14	שמאי 2	מתחם אוריון
15	אגריפס 15	מלון אגריפס
16	יפו 86	לשכת הבריאות המחוזית
17	המלך ג'ורג' 59	בניין רזניק
18	המלך ג'ורג' 10	
19	מרדכי עליאש 3	חניון מרכז ירושלים
20	יפו 44	מלון רון
21	שנאור חשין	מגרש הרוסים
22	רוממה 1	חניון קל אוטו



עד 2 דונם
2 עד 4 דונם
מעל 4 דונם





הליך תכנוני נדרש

סימון

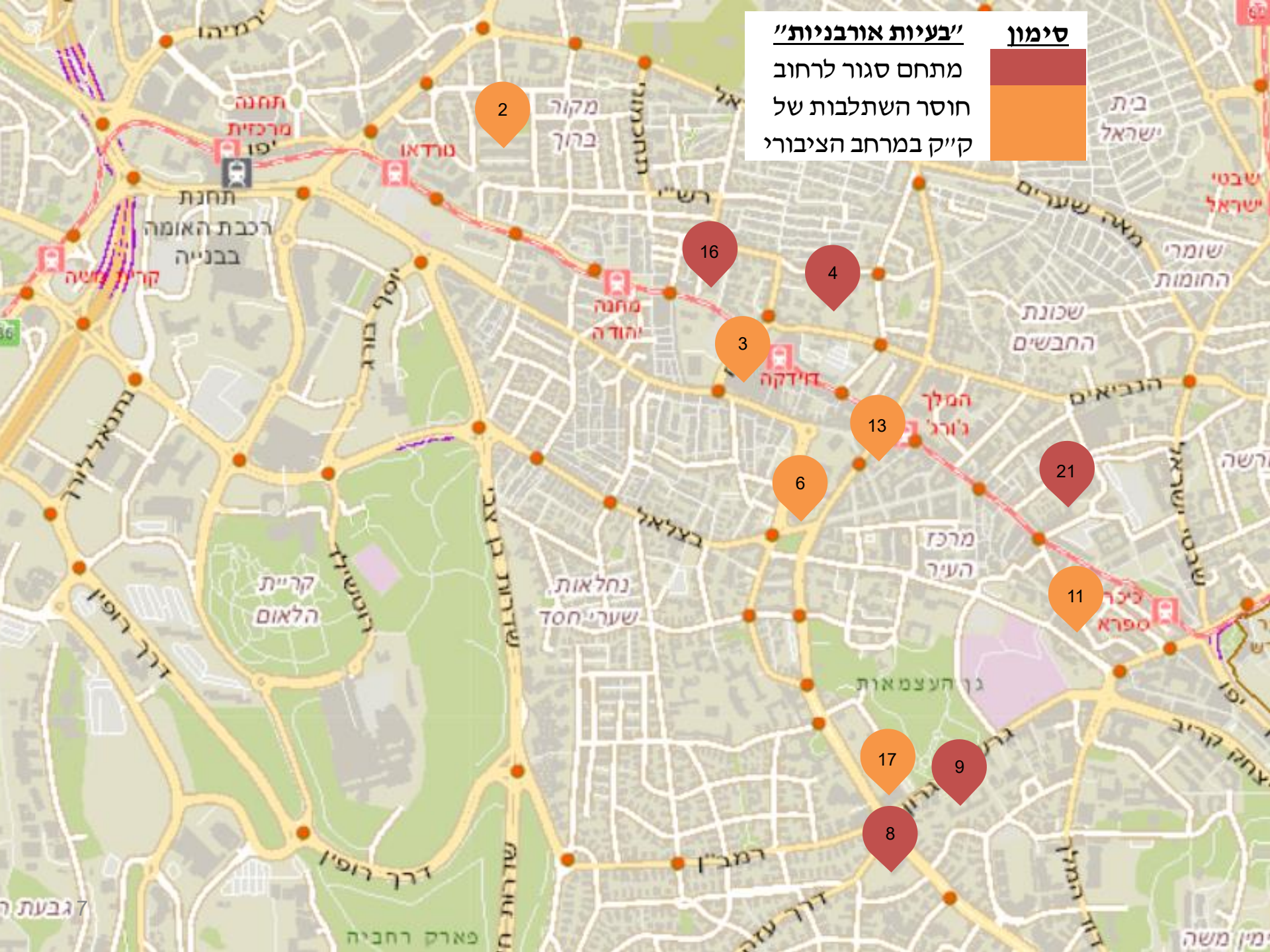
הוצ'י היתר
אישור תב"ע
שינוי תב"ע

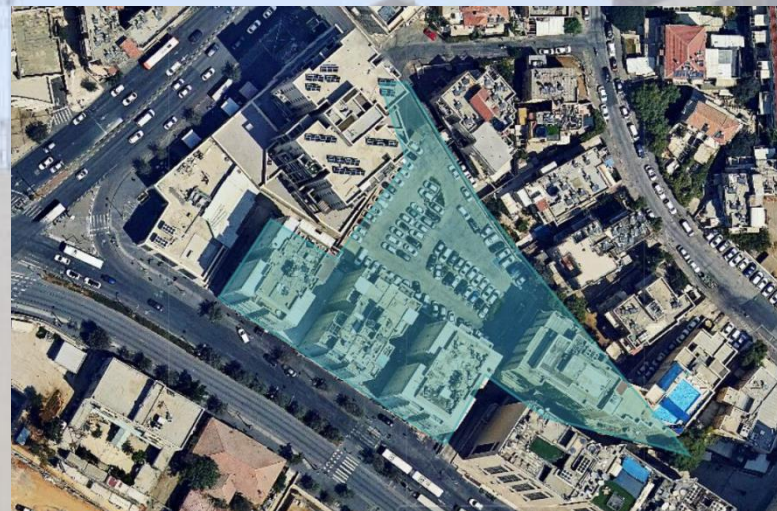
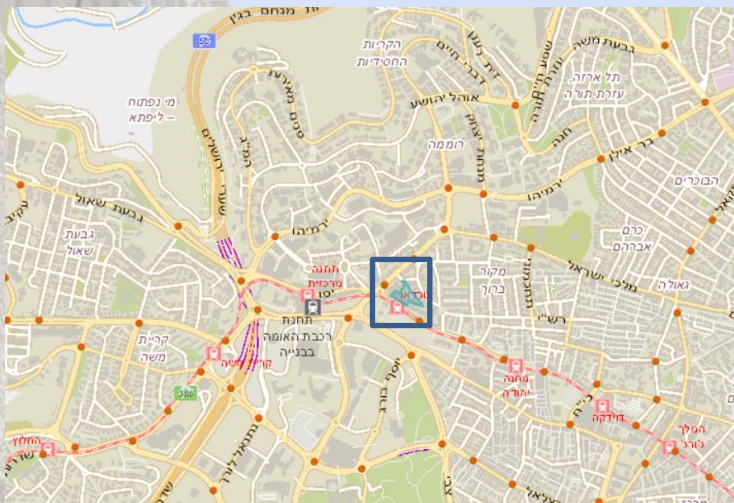


"בעיות אורבניות"

מתחם סגור לרחוב
חוסר השתלבות של
ק"ק במרחב הציבורי

סימון





יפו 210,212,214



המתחם - גוש 30076 חלק מחלקה 190.

שטח המתחם - 1,930 מ"ר

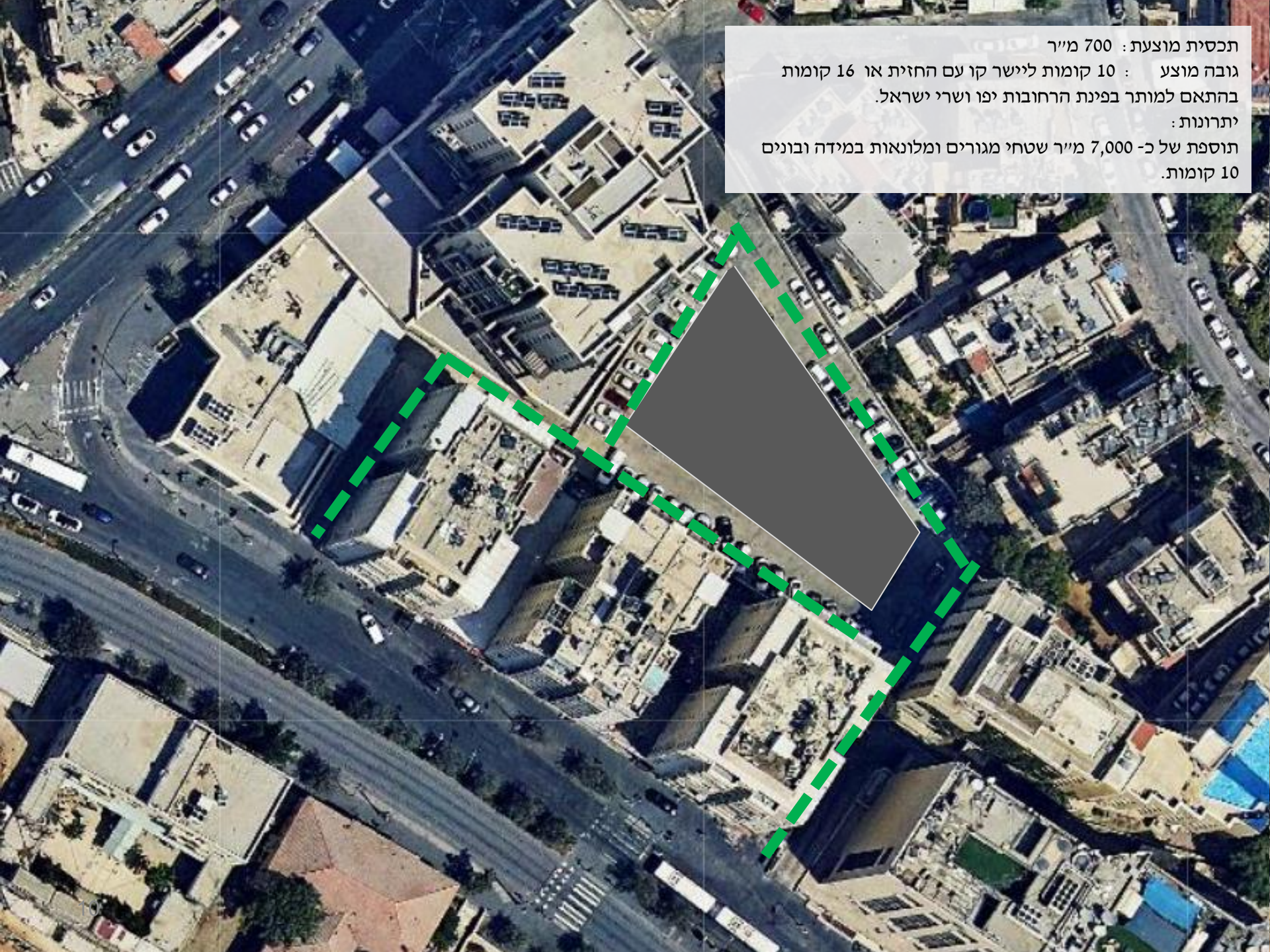
יעוד ע"פ תב"ע קיימת - חניה פרטית באזור מסחרי.

פוטנציאל - תוספת של כ- 7,000 מ"ר שטחי מגורים ומלונאות.

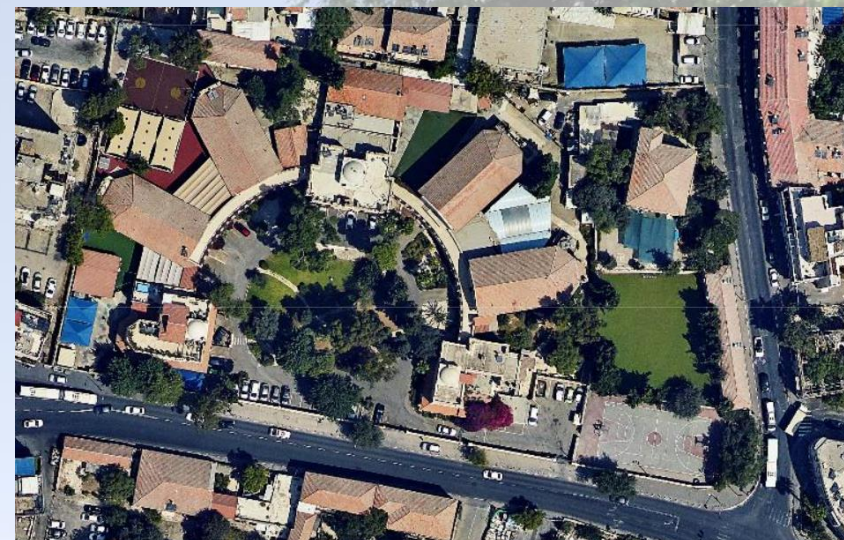
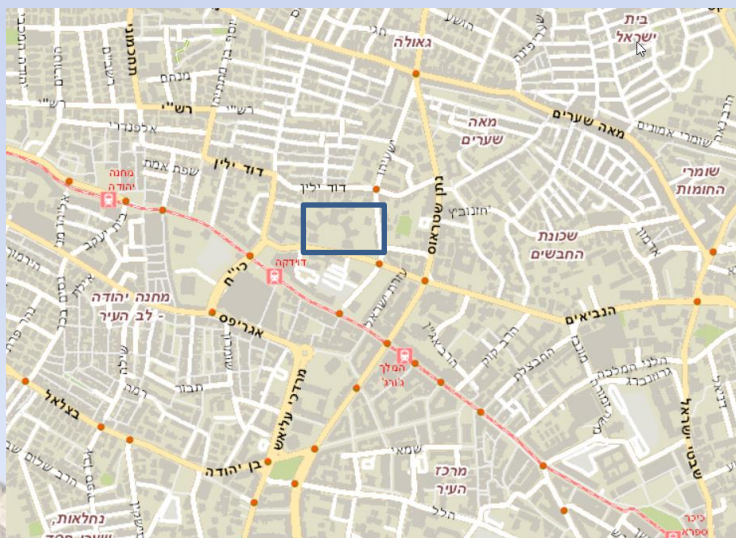
רקע כללי - חניה פתוחה מעל חניה תת קרקעית, משמשת כחניה למלון קיסר. הסביבה הקרובה מהווה את שכונת מקור ברוך, המגרש מצוי באזור מגורים ובסמיכות לאזורי מסחר ברחוב יפו ורחוב שרי ישראל. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה נמוכה בפנים השכונה וגבוהה על ציר יפו. אוכלוסיית השכונה ברובה חרדית.



תכנית מוצעת : 700 מ"ר
גובה מוצע : 10 קומות ליישר קו עם החזית או 16 קומות
בהתאם למותר בפינת הרחובות יפו ושרי ישראל.
יתרונות :
תוספת של כ- 7,000 מ"ר שטחי מגורים ומלונאות במידה ובונים
10 קומות.



01 יפו 210-214			
מצב קיים		תאור מבנה קיים	
כתובת	יפו 210,212,214	קישור לצירים מרכזיים	חניה פתוחה מעל חניה תת קרקעית, משמשת כחניה למלון קיסר.
גוש	30076	מבנים/שטחים מרכזיים בסביבה	מגרש החניה ערפי לבניינים שחזיתם ברחוב יפו ובנין חדש המצוי ברחוב שרי ישראל, הגישה אל החניה הינה מרחוב שרי ישראל
חלק מחלקה	190	תיאור הסביבה הקרובה	מבנה מגורים עם קומת מסד מסחרית חדש בפינת הרחובות יפו ושרי ישראל, מגדל שער העיר, התחנה המרכזית, תחנת רק"ל הטורים, תחנת רכבת ישראל יצחק נבון, מתחם רשות השידור/שע"צ ועוד.
שטח החלקה במ"ר	1930 מ"ר (ע"פ תב"ע)		
תב"ע קיימת	3927 ו- 2959		
ייעוד ע"פ תב"ע	חניה פרטית באזור מסחרי		
זכויות בניה ע"פ תב"ע	אין זכויות בניה		
שימוש בפועל	חניה		
בעלים (יחיד/מחברה וכד')	בחלקה קיימים מספר רב של בעלים	היתר בניה	הסביבה הקרובה מהווה את שכונת מקור ברוך, המגרש מצוי באזור מגורים ובסמיכות לאזורי מסחר ברחוב יפו ורחוב שרי ישראל. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה נמוכה בפנים השכונה וגבוהה על ציר יפו. אוכלוסיית השכונה בחבה חרדית.
מחזיקים בפועל	מספר רב של מחזיקים		
שטחים בניינים ע"פ היתר			
יתרת זכויות בניה			
מוצע		הסבר על היקף הזכויות	הקמת בנין בן 10 או 16 קומות בהתאם לבניינים הקיימים והמאושרים בחזית הרחובות יפו ושרי ישראל.
ייעוד מוצע	מגורים/מלונאות	תמהיל הבניה	מגורים ו/או מלונאות
היקף זכויות מוצע במ"ר	7000	הסבר לתרחמה האורבנית	הפרויקט "ימלא" חור בלתי מנוצל המהווה חזית למלון פעיל (מלון קיסר).



בית הספר האנגליקני- הנביאים 80,82

המתחם- גוש 30066 חלקות 98,131,132.

שטח המתחם-

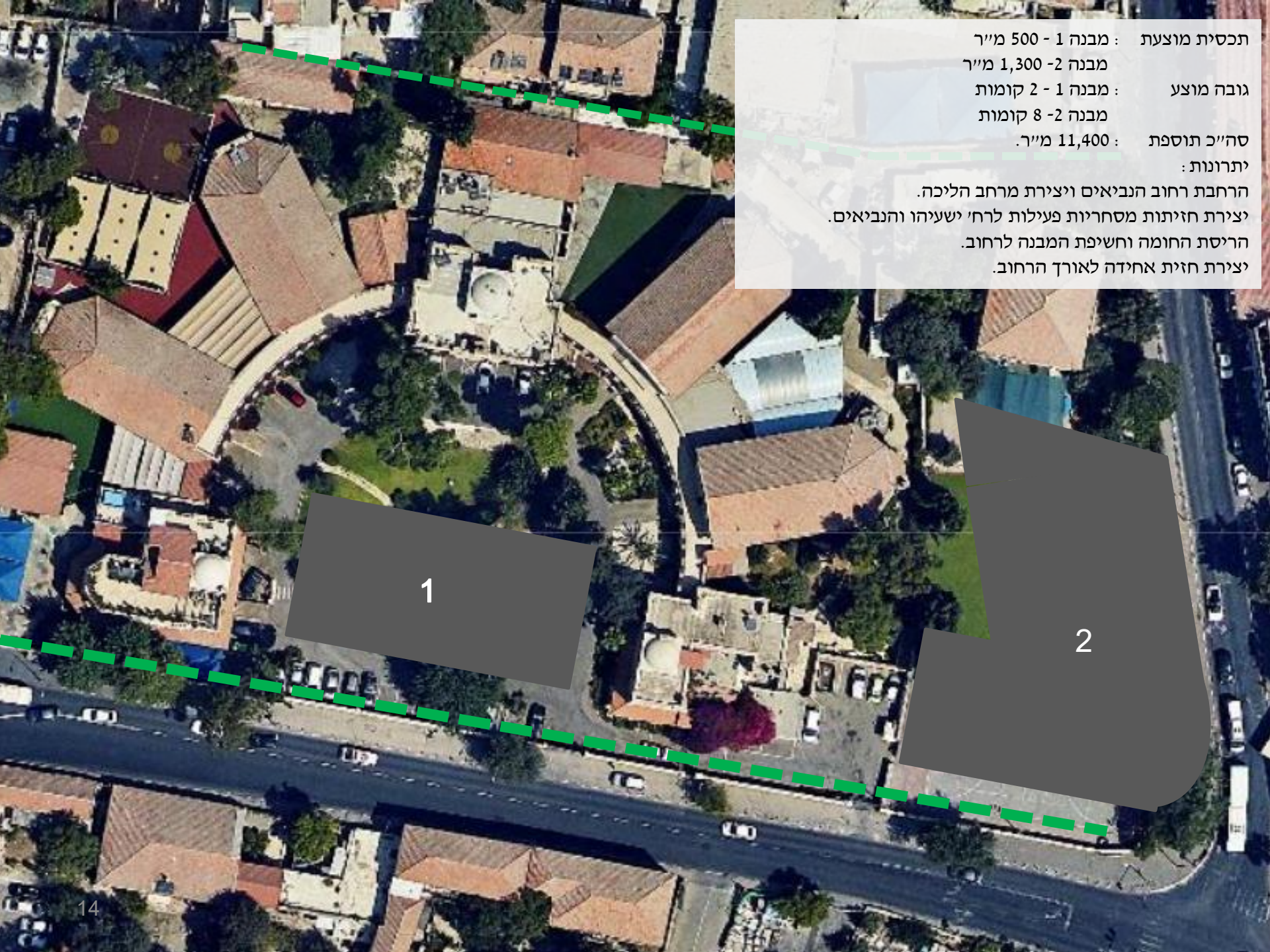
יעוד ע"פ תב"ע קיימת- מוסד, מגורים 3 ושפ"פ.

פוטנציאל- הנגשת המבנה לצפייה מהמרחב הציבורי, הגדלת מלאי חדרי המלון, תוספת של כ- 11,400 מ"ר שטחי מסחר ומגורים.

רקע כללי- המבנה שנבנה במאה ה-19 שימש כבית חולים ובי"ס לאחיות, לאחר מלחמת העצמאות ועד לשנת 1963 המבנה שימש את בי"ח הדסה ולאחר מכן הוחזר המבנה לבעליו הפרטיים והוסב לבי"ס. בשטח המתחם קיימים מגרשי ספורט, גינות נוי ומגרשי חניה המשמשים את בי"ס.







תכנית מוצעת : מבנה 1 - 500 מ"ר
מבנה 2 - 1,300 מ"ר
גובה מוצע : מבנה 1 - 2 קומות
מבנה 2 - 8 קומות
סה"כ תוספת : 11,400 מ"ר.
יתרונות :

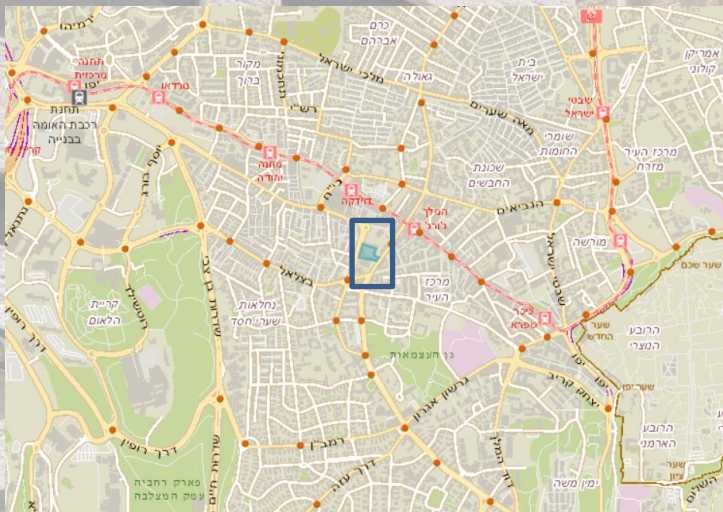
הרחבת רחוב הנביאים ויצירת מרחב הליכה.
יצירת חזיתות מסחריות פעילות לרח' ישעיהו והנביאים.
הריסת החומה וחשיפת המבנה לרחוב.
יצירת חזית אחידה לאורך הרחוב.

1

2

בית הספר האנגליקני

מצב קיים			תאור מבנה קיים					
כתובת	הנביאים 80,82							
גוש	30066							
חלקות	132	131		98				
שטח החלקות במ"ר	11,680							
תב"ע קיימת	4069	62		62				
ייעוד ע"פ תב"ע	שטח למוסד	מגורים 3	מגורים +3 שפ"פ	המתחם מצוי בפיתח הרחבות הנביאים וישעיהו, כמו כן המתחם מצוי בקרבת רחוב שטראוס ורחוב יפו ובסמיכות לכיכר הדיזידקה.				
זכויות בניה ע"פ תב"ע	התכנית מאשרת תוספת קומה לשלושה מהמבנים האמצעיים והשלמת קומה למבנה הקיצוני של הקשת, כך שכל המבנים יהיו בני 2 קומות, בשטח של 734 מ"ר על כ- 3,000 מ"ר הקיימים.		שלוש קומות, כל קומה 30% סה"כ 90%.	מבנים/שטחים מרכזיים בסביבה	כיכר הדיזידקה, בית כ"ח, מרכז כלל, בית חולים "ביקור חולים", בית הרפא, חניון אגד ועוד.			
שימוש בפועל				בית ספר פרטי (ילדי	חצר בי"ס	<u>תיק תיעוד- שימור</u>	להלן המלצות תיק התיעוד לגבי מבנה בי"ס: "באזור אתרים בודדים הטעונים שימור מחמיר. ביניהם: ביה"ס האנגליקני שברחוב הנביאים. לגבי מוסד זה מן הראוי לדרוש מהמחזיקים בו את הסרת גדר האבן הגבוהה שנבנתה לפני מספר שנים ומסתירה את המבטים אל תוך החצר היפה וביה"ס עצמו. יש להתנתת כל פעולת בניה ושיפוץ בהסרת הגדר והחזרת המצב לקדמותו."	
				בעלים (יחיד/מרחבה וכד')				
				מחזיקים בפועל				
				שטחים בניינים ע"פ נספח בינוי	3,971.6 מ"ר			
יתרת זכויות בניה ע"פ נספח בינוי	516 מ"ר	90%	היתרי בניה	בחלקה 98 קיים תיק בניין מספר 1958/0448.00. בחלקה 132 לא קיימים תיקי בניין, המבנה נחנך בשנת 1897. בחלקה 131 לא קיימים מבנים.				
מוצע			הסבר על היקף הזכויות					
ייעוד מוצע	מגורים, מלונאות וציבור		תמהיל הבניה	שני מבנים: מבנה אחד בן 2 קומות בשטח תכנית של כ- 500 מ"ר ומבנה אחד בן 8 קומות בשטח תכנית של כ- 1,300 מ"ר				
היקף זכויות מוצע במ"ר	11,400		הסבר לתרחמה האורבנית	מגורים ו/או מלונאות, חזית מסחרית.				
				הריסת או הנמכת הגדר ובניית שטחי מסחר בקומת הקרקע תאפשר חיבור בין חלקו המרכזי של אשר אינו מושך להליכה בו עם חלקו המזרחי של הרחוב המהווה רחוב פעיל עם תחושת "תנועה", בנוסף עם התפתחות הבניה בצידו הדרומי של הרחוב, קיימת חשיבות לפיתוח חלקו הצפוני של הרחוב על מנת לייצר מרחב ציבורי נעים ופעיל אשר ימשוך אליו תנועה רגלית. כמו כן הסבת השימוש במבנה לשימוש תיירותי, תאפשר את חשיפתו וניצולו של המבנה הייחודי לטובת הרחוב ולטובת מספר רב יותר של אנשים.				



מתחם רג'ואן- מרדכי עליאש 6 ו-8, המלך ג'ורג' 16 ו-18

המתחם- גוש 30048 חלקות 126,163,202.

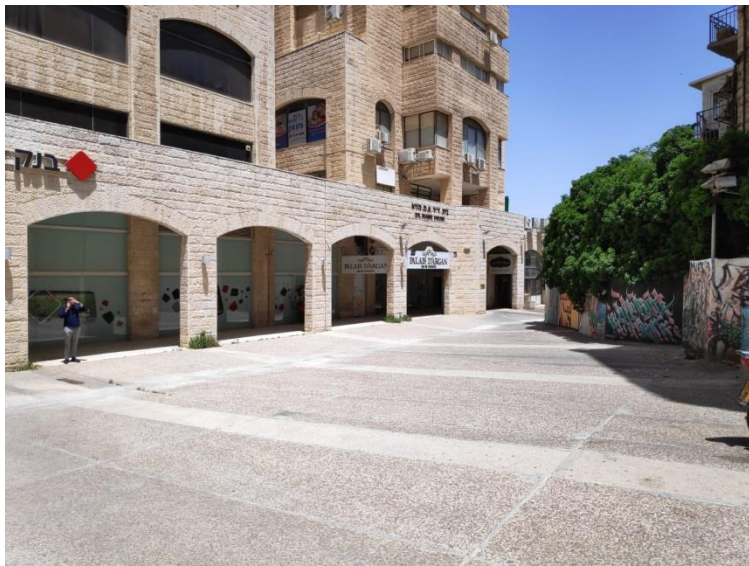
שטח המתחם- 7,240 מ"ר

יעוד ע"פ תב"ע קיימת- מסחרי.

פוטנציאל- תוספת של כ- 20,000 מ"ר בעירוב שימושים תוך שיפור המרחב הציבורי ויצירת חיבוריות בין הרחובות המלך ג'ורג' ועליאש.

רקע כללי- המתחם מורכב בעיקרו משלושה מבנים היוצרים רחבה פתוחה. המבנים משמשים למלונאות מסחר ומגורים, מלון בן 6 קומות מעל קומה מסחרית הפונה לרחוב המלך ג'ורג' וקומה מסחרית הפונה לרחוב עליאש מעל חניון תת קרקעי, בניין מגורים בן 11 קומות מעל קומת מסד מסחרית הפונה לרחבה הפתוחה ולרחוב עליאש ומבנה מסחרי בן 2 קומות (משמש את בנק הפועלים), פונה הן לרחבה הפתוחה והן לרחוב המלך ג'ורג'. לאור טופוגרפית הסביבה, הרחבה הפתוחה מצויה במפלס גבוה מרחוב המלך ג'ורג' וישנם שני גרמי מדרגות חיצוניים המקשרים בינה ובין הרחוב.

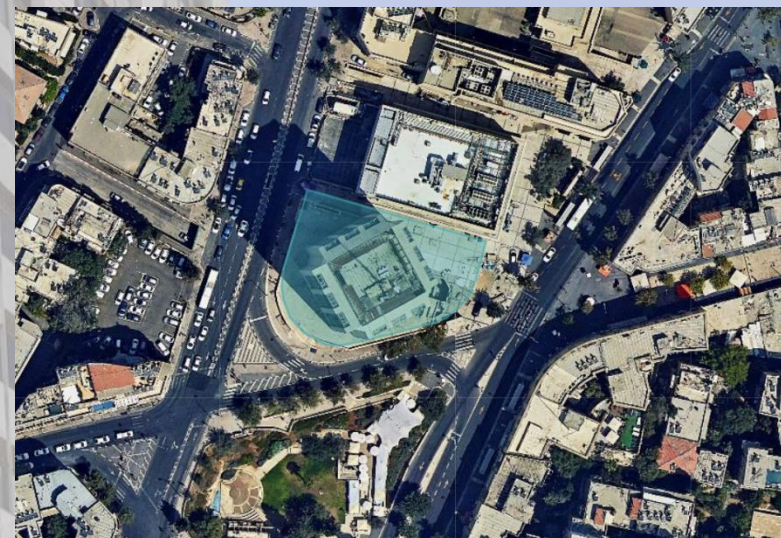
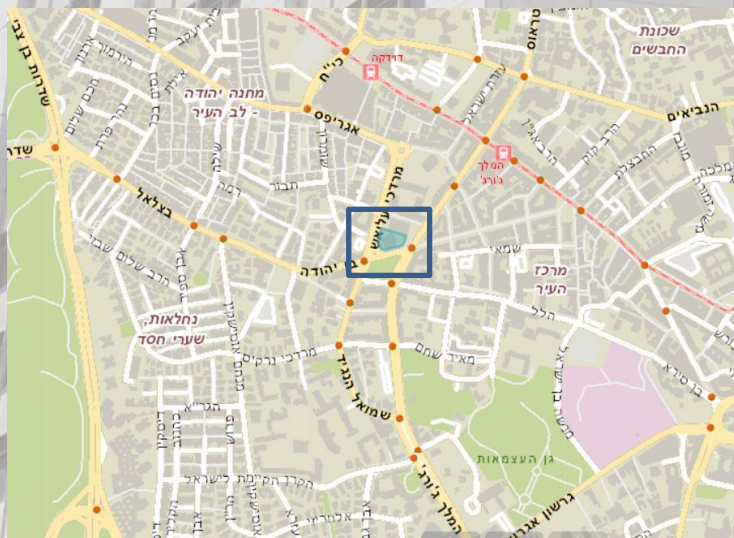






תכנית מוצעת : הגדלת קומת מסד ב- 350 מ"ר לכיוון רחוב המלך
ג'ורג' בנוסף לתכנית הקיימת.
תוספת מוצעת : 21,000 מ"ר.
גובה מוצע : עיבוי הבניינים הקיימים עד לגובה של 12 קומות.
יתרונות :
יצירת חזיתות מסחריות פעילות לרח' המלך ג'ורג'.
ביטול הפרש הגבהים בין המגרש לרחוב.
יצירת חזית אחידה לאורך הרחוב.
יצירת עירוב שימושים במיקום מרכזי בעיר.

מצב קיים				תאור מבנה קיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
כתובת		עליאש 6 ו- 8, המלך ג'ורג' 16 ו- 18																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
גוש		30048																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
חלקות		202	162 163																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
שטח החלקה במ"ר (ע"פ תב"ע)		5,894	277 1,069																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
תב"ע קיימת		36 ב																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
ייעוד ע"פ תב"ע		מסחרי		קישור לצירים מרכזיים	המתחם תחום בין רחוב המלך ג'ורג' לרחוב אלעש, כמו כן המתחם מצוי בקרבת הרחוב אגריפס, יפו ובן יהודה.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
זכויות בניה ע"פ תב"ע		30,409 מ"ר, זכויות אלו כוללות את חלקות 165 (WE WORK) ו- 166 (מגדל העיר), ע"פ המופיע בהיתר הבניה, זכויות הבניה המותרות הינן 8,400 מ"ר בלבד	1518 7,913	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מרכזיים	מבנים/שטחים מ



מגדל העיר- בן יהודה 34

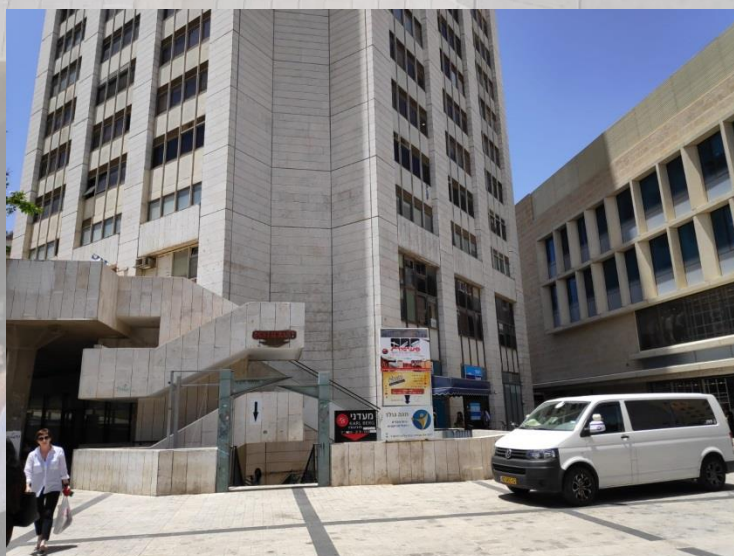
המתחם- גוש 30048 חלקה 166.

שטח המתחם- 1,831 מ"ר

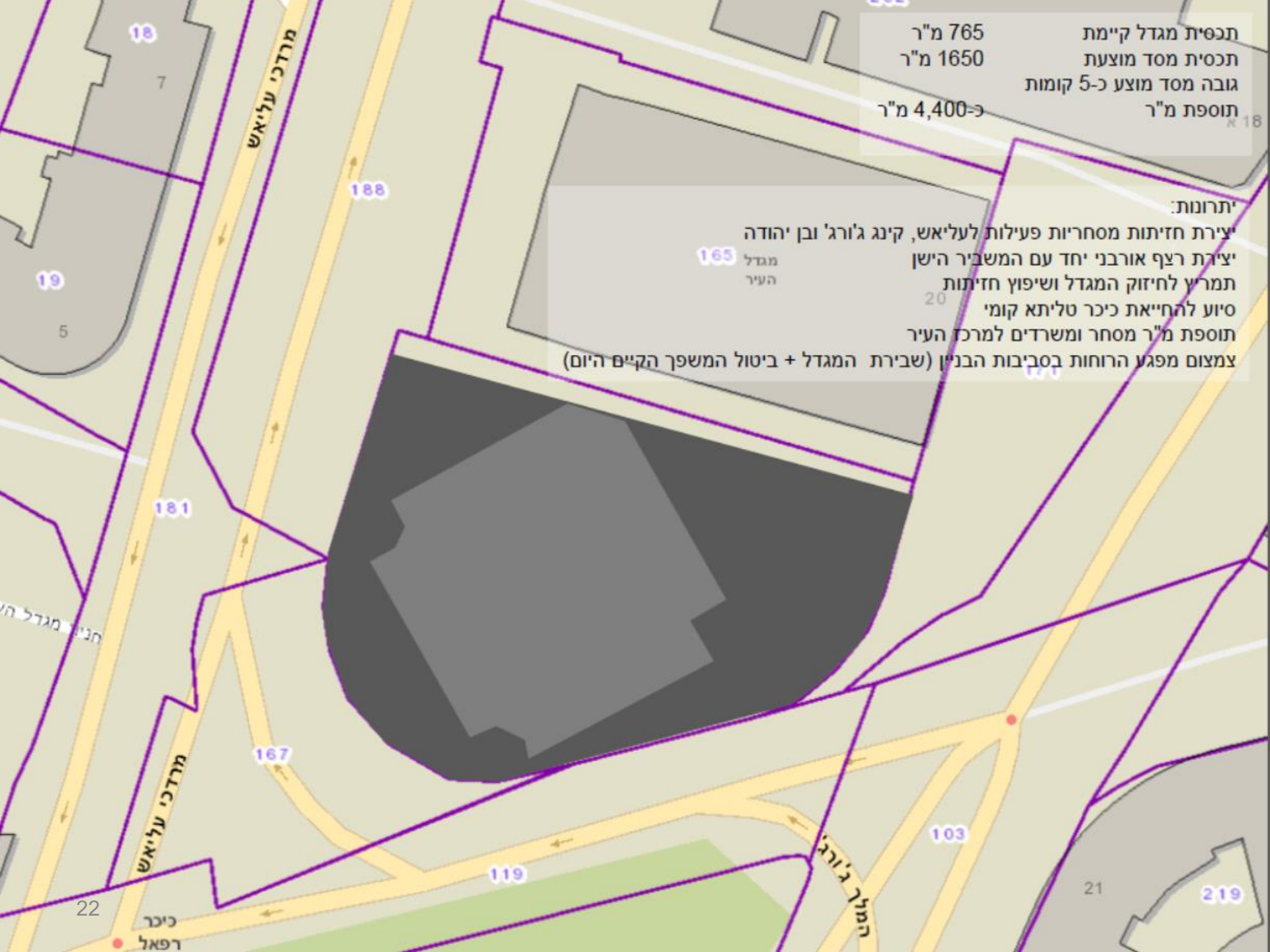
יעוד ע"פ תב"ע קיימת- מסחרי.

פוטנציאל- תוספת של כ- 4,400 מ"ר שטחי מסחר תוך שיפור המרחב הציבורי ברחוב המלך ג'ורג'.

רקע כללי- מבנה רב קומות ובו עירוב שימושים של מסחר בקומות הקרקע, משרדים, מלונאות ומגורים. הסביבה הקרובה מהווה את לב מרכז העיר, המבנה מצוי על פינת הרחובות המלך ג'ורג' ובן יהודה אשר מהווים צירים ראשיים באזור. רחוב בן יהודה מהווה את "המדרחוב" המקשר בין רחוב יפו וציר הרק"ל לבין הבניין. רחוב המלך ג'ורג' מהווה ציר תנועה ראשי בחלקו זה לתחבורה ציבורית בלבד. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה (ברובה בינונית) עם קומת קרקע עם חזית מסחרית.







תכנית מגדל קיימת
תכנית מסד מוצעת
גובה מסד מוצע כ-5 קומות
תוספת מ"ר 18
765 מ"ר
1650 מ"ר
כ-4,400 מ"ר

יתרונות:
יצירת חזיתות מסחריות פעילות לעליאש, קינג ג'ורג' וכן יהודה
יצירת רצף אורבני יחד עם המשביר הישן
תמריץ לחיזוק המגדל ושיפוץ חזיתות
סיוע להחייאת כיכר טליתא קומי
תוספת מ"ר מסחר ומשרדים למרכז העיר
צמצום מפגע הרוחות בסביבות הבניין (שבירת המגדל + ביטול המשפך הקיים היום)

חני מוגדל

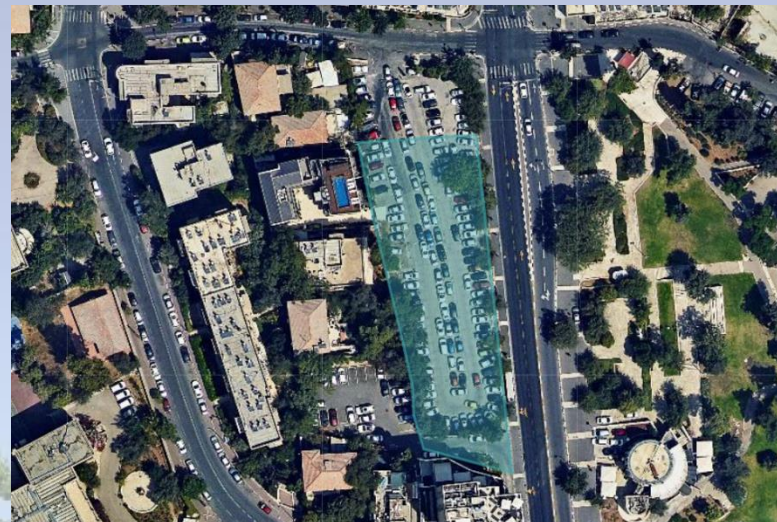
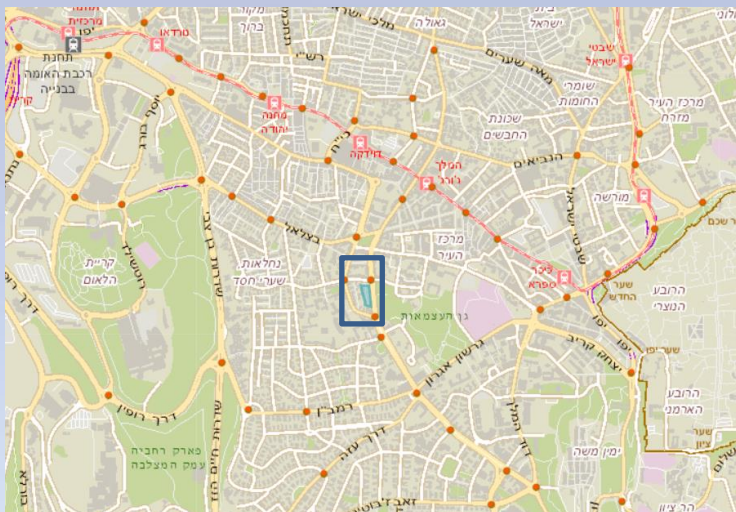
המלך ג'ורג'

מרכזי עליאש

כיכר
רפאל

מגדל העיר

מצב קיים		תאור מבנה קיים	מבנה רב קומות וזן עיזב שימושים של מסחר בקומות הקרקע, משרדים, מלונאות ומגורים.
כתובת	בן יהודה 34	קישור לצירים מרכזיים	המבנה תחום בין הרחובות המלך ג'ורג', מרדכי עליאש ובן יהודה.
גוש	30048	מבנים/שטחים מרכזיים בסביבה	גן הסוס- ממוקם מדרום לבנין, בנין המשביר הישן, מבנה הכנסת הישן, מלון לב ירושלים, מדרחוב בן יהודה.
חלקה	166	תיאור הסביבה הקרובה	הסביבה הקרובה מהווה את לב מרכז העיר, המבנה מצוי על פינת הרחובות המלך ג'ורג' ובן יהודה אשר מהווים צירים ראשיים באזור. רחוב בן יהודה מהווה את "המדרחוב" המקשר בין רחוב יפו וציר הרק"ל לבין הבנין. רחוב המלך ג'ורג' מהווה ציר תנועה ראשי בחלקו זה לתחבורה ציבורית בלבד. הסביבה מאופיינת בבנייה חזקה (ברובה בינונית) עם קומת קרקע עם חזית מסחרית.
שטח החלקה במ"ר	1,831		
תב"ע קיימת	36 א ו- 36 ג		
ייעוד ע"פ תב"ע	מסחר		
זכויות בניה ע"פ תב"ע	בנין משרדים- קומת עמודים + 24 קומות, שטח בנ"י 15,000 מ"ר.		
שימוש בפועל	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים		
בעלים (יחיד/מחברה וכד')		היתרי בניה	היתר בניה מס' 21546 מיום 21.11.1972 המאשר הקמת שלד בנין ל- 3 קומות חניה ושרותים שונים, 3 קומות מסחריות, 10 קומות משרדים + 9 קומות בית מלון או משרדים. במהלך השנים אושר עוד מספר היתרים לשינויים ותוספות קטנות. קיימת בקשה להוספת 14 חדרי מלון בקומת הגג ע"י תוספת שטח של כ- 330 מ"ר בתיק מספר 1970/1060.07.
מחזיקים בפועל	מספר רב של מחזיקים		
שטחים במ"ר ע"פ היתר	14827.87 מ"ר- ע"פ היתר 20108 מיום 28.06.1982		
יתרת זכויות בניה	במידה ותאושר הבקשה להיתר בניה לתוספת חדרי מלון בקומת הגג ינוצל מלא זכויות הבניה.		
מוצע		הסבר על היקף הזכויות	הגדלת שטח התכנית בכ- 885 מ"ר וזיהוי ההתקנת קומת המסד ב- 5 קומות.
ייעוד מוצע	מסחר	תמהיל הבניה	שימוש מסחרי בקומות במסד הפונות לחזית הרחוב (שלושת הרחובות) ושימוש מסחרי ו/או משרדים בקומות העליונות.
היקף זכויות מוצע במ"ר	4400	הסבר לתרחמה האורבנית	תוספת קומות מסד על מנת ליצר חפץ איכותית לרחוב אשר מהווה המשך ישיר של רחוב קינג' ג'ורג', כמו גם יצירת מרחב ציבורי נעים להליכה במעלה רחוב בן יהודה בחלק התחום בין הרחובות המלך ג'ורג' ואליעז ובחלק הבנין הפונה לרחוב אליעז אשר יתאים לתכנון המתוכנן ברחוב בסמוך לרחוב אגריפס.



חניון המעלות

המתחם - גוש 30043 חלקה 99 וגוש 30042 חלקה 5001.

שטח המתחם - 3,677 מ"ר

יעוד ע"פ תב"ע קיימת - שטח לבניין ציבורי וחלק ללא יעוד.

פוטנציאל - תוספת של כ- 26,500 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים תוך שיפור המרחב הציבורי ברחוב המלך ג'ורג'.

רקע כללי - שטח ריק המשמש כחניון פתוח, החניון מצוי במפלס גבוה ממפלס רחוב המלך ג'ורג', כאשר הסביבה הקרובה מהווה את לב מרכז העיר, המתחם מצוי בפינת הרחובות המלך ג'ורג' והמעלות אשר מהווים צירים ראשיים באזור. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה (ברובה בינונית) עם קומת קרקע עם חזית מסחרית. רחוב המלך ג'ורג' מהווה ציר תנועה ראשי כאשר ברחוב צפוי לעבור בעתיד הקו הכחול של הרק"ל, וע"פ גליון מס' 7 של תכנית הקו הכחול, במקביל לחלקה 5001, צפויה לקום תחנה של הרק"ל.





תכנית מוצעת : 4 קומות מסד של 1,700 מ"ר עליהן שני מבנים

מבנה 1 - 700 מ"ר

מבנה 2 - 700 מ"ר

גובה מוצע : 14 קומות מעל 4 קומות מסד

תוספת מוצעת : 26,500 מ"ר

יתרונות :

יצירת חזית מסחרית אחידה ופעילה לאורך הרחוב.

יצירת עירוב שימושים במיקום מרכזי בעיר וע"י כך הגדלת שטחי

המסחר, המשרדים והמגורים.

ניצול מדיניות הבניה על ציר הרק"ל במיקום מבוקש ובסמוך

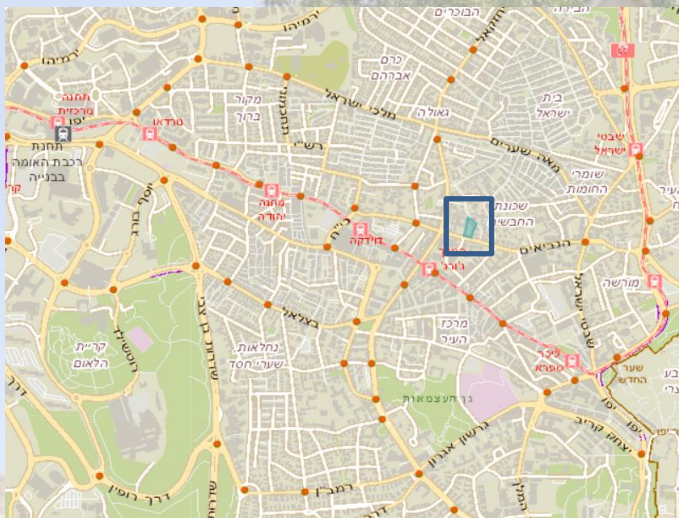
לתחנת רק"ל עתידית.

1

2

חניון המעלות

מצב קיים		תאור מבנה קיים	שטח ריק המשמש כחניון פתוח, החניון מצוי במפלס גבוה ממפלס רחוב המלך ג'ורג'.
כתובת	המלך ג'ורג' פינת המעלות.	קישור לצירים מרכזיים	המבנה תחום בין הרחובות המלך ג'ורג' ורחוב המעלות.
גוש	30043	מבנים/שטחים מרכזיים בסביבה	גן העצמאות, בנין מגדל העיר, מבנה הכנסת הישן, בית אבי-חי, בית כנסת הגדול, פחייקט יחשלים של זהב, כיכר צרפת, מדרחוב בן יהודה.
חלקה	99	תיאור הסביבה הקרובה	הסביבה הקרובה מהווה את לב מרכז העיר, המתחם מצוי בפינת הרחובות המלך ג'ורג' והמעלות אשר מהווים צירים ראשיים באזור. הסביבה מאופיינת בבנייה חויה (בחבזה ביונית) עם קומת קרקע עם חזית מסחרית. רחוב המלך ג'ורג' מהווה ציר תנועה ראשי כאשר ברחוב צפוי לעבור בעתיד הקו הכחול של הרכ"ל, וע"פ גליון מס' 7 של תכנית הקו הכחול, במקביל לחלקה 5001, צפויה לקום תחנה של הרכ"ל.
שטח החלקה במ"ר	ע"פ נסח רישום ומפת הסביבה בבקשה להיתר 3,677 מ"ר וע"פ טבלת שטחים בהיתר 2,300 מ"ר.		
תב"ע קיימת	62		
ייעוד ע"פ תב"ע	שטח לבנין ציבורי		
זכויות בניה ע"פ תב"ע			
שימוש בפועל	חניון		
בעלים (יחיד/מחברה וכד')	הפדרציה הרוסית	היתר בניה	בחלקה 99 קיים תיק בנין מספר 2006/0873.01, בו קיימת בקשה להיתר שימוש חורג, סטטוס הבקשה "נסגרה", אולם מעיון בתיק עולה כי תיאור הבקשה מתוארת כך: "מדובר בעסק הנמצא ברח' המעלות 1. גוש 30042 חלקה 1, וגוש 30043 חלקה 99.
מחזיקים בפועל	מפעיל החניון/ חניה חופשית		2. התכנית המאושרת במקום היא תכנית מתאר 62, המייעדת שטח לבנין ציבורי.
שטחים במיים ע"פ היתר			
יתרת זכויות בניה			
מוצע		הסבר על היקף הזכויות	720% משטח החלקה על פי מדיניות בניה על ציר הרכ"ל, בניה של 4 קומות מסד ומעליהן 2 מבנים עם 14 קומות בתכנית של כ- 1,400 מ"ר.
ייעוד מוצע	עירייה מעורב	תמהיל הבניה	מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות, חזית מסחרית
היקף זכויות מוצע במ"ר	26500	הסבר לתחומה האורבנית	כיום קטע הרחוב המקביל לשטח המגרש, מהווה מעין "שטח מת", כאשר מעברו המזרחי של הרחוב קיים גן ציבורי כך שהרחוב במצבו היום אינו מייצר תחושת ביטחון. פיתוח המגרש ויצירת שטחי מסחר תייצר דופן איכותית לרחוב אשר תהווה המשך לחלק הצפוני של הרחוב אשר בו קיימת תנועת הולכי רגל ופעילות מסחרית משני עברי הרחוב, כמו כן בעתיד כשתבנה תחנת רכ"ל בסמיכות למגרש, יש לפיתוח המגרש ולייצירת שטחי מסחר חשיבות ביצירת ביטחון ועידוד הליכה בסביבה.



בית הולמן - הנביאים 46

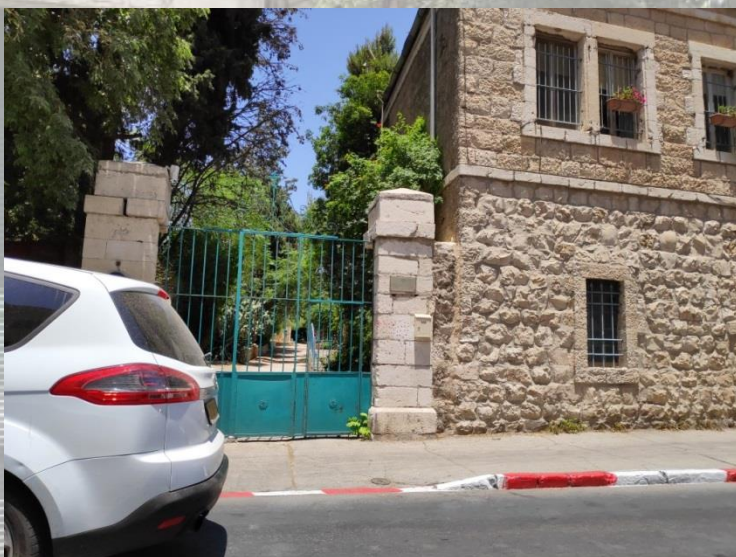
המתחם - גוש 30065 חלקה 4.

שטח המתחם -

יעוד ע"פ תב"ע קיימת - שטח פרטי פתוח.

פוטנציאל - תוספת של כ- 3,300 מ"ר שטחי מלונאות.

רקע כללי - בחלקה קיימים מספר מבנים, 2 מבנים עיקריים בני 2 קומות ועוד מספר מבנים בני קומה אחת. ע"פ אתר ה- GIS הנכס מסומן לשימור, לנכסים בחלקה קיים עבר היסטורי הקשור לעיר ירושלים. המבנה בן שתי קומות נבנה בידי הצייר אנט בשנת 1876. בשנת 1916 נכנסה לגור במבנה הראשי ד"ר הלנה כגן. בין היתר במשך מספר שנים התגוררה בחלקה המשוררת רחל.



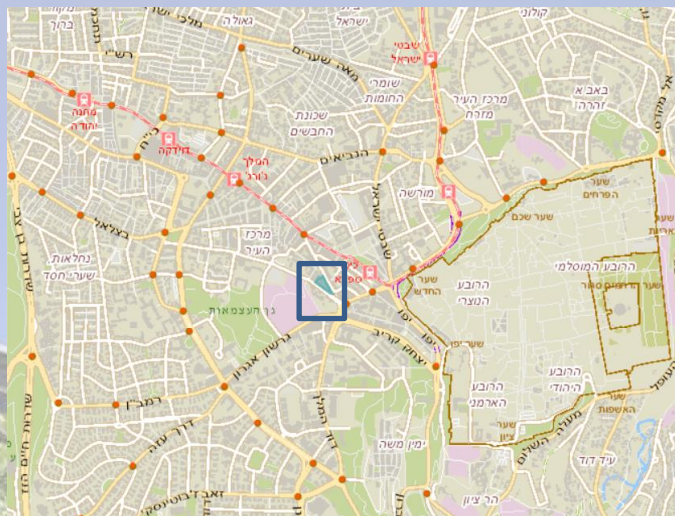




תכנית מוצעת : 550 מ"ר
גובה מוצע : 6 קומות
תוספת מוצעת : 3,300 מ"ר והסבת המבנים בחלקה לטובת
מלונאות.
יתרונות :
חשיפת המבנה לרחוב.
יצירת חזית אחידה לאורך הרחוב.
התאמת גובה המבנה למבנים בסביבה.
הוספת שטחי מלונאות ושימור/שיפוץ המבנים הקיימים .

הנביאים 46 (בית הולמן)

מצב קיים		תאור מבנה קיים	בחלקה קיימים מספר מבנים, 2 מבנים עיקריים בני 2 קומות ועוד מספר מבנים בני קומה אחת. ע"פ מידע הקיים באינטרנט הכנסייה החסית משכירה את הנכס לעובדים חסיים העובדים בישראל הם מתגוררים כארבעה בחדר, המבנה כולל שלושה חדרי שינה, מטבח, שיחתיים וסלון.
כתובת	הנביאים 46		
גוש	30065		
חלק מחלקה	4		
שטח החלקה במ"ר	כ-2,400 מ"ר	קישור לצירים מרכזיים	המתחם תחום בין רחוב יפו לרחוב בני ברית, כמו כן המתחם מצוי בקרבת רחוב שטראוס ורחוב יפו ובסמיכות לכיכר אנה טיטו ורחוב הרב קוק.
תב"ע קיימת	62	מבנים/שטחים	כיכר הדוידקה, בית חולים "ביקור חולים", בית הרפא, חניון אגד, ב"ס סן
ייעוד ע"פ תב"ע	שטח פרטי פתוח	תיאור הסביבה הקרובה	הסביבה הקרובה מהווה את לב מרכז העיר, המבנה מצוי על רחוב הנביאים אשר מהווה ציר ראשי באזור. הרחוב מהווה חלק מהציר המקשר בין הכניסה לעיר לעיר העתיקה. הסביבה מאופיינת בבנייה חווה (בחובה בינונית) עם קומת קרקע עם חזית מסחרית, לצד מבני ציבור ומבני משרדים. בחלקו זה של הרחוב, קיימות גדרות אבן משני ציד הרחוב, לצד בניה בקו 0 לחלקה. אל מול הנכס נבנה פרויקט מגורים "בית בנביאים".
שימוש בפועל		<u>שימור</u>	לא נמצא תיק תיעוד לגבי חלק זה של הרחוב, אולם ע"פ אתר ה-GIS הנכס מסומן לשימור, לנכסים בחלקה קיים עבר היסטורי הקשור לעיר יחשלים. המבנה בן שתי קומות נבנה בידי הצייר אנט בשנת 1876. בשנת 1916 נכנסה לגור במבנה הראשי דר' הלנה כגן. בין היתר במשך מספר שנים התגוררה בחלקה המשוררת רחל.
בעלים (יחיד/מחובה וכד')			
מחזיקים בפועל			
שטחים במיים ע"פ היתר	לא קיים היתר בניה		
יתרת זכויות בניה		היתר בניה	לא קיימים היתר בניה בחלקה
מוצע		הסבר על היקף הזכויות	בניית מבנה בחזית החלקה בתכנית של כ-550 מ"ר ובגובה של 6 קומות.
ייעוד מוצע	מוסד/ מלונאות	תמהיל הבניה	מגורים ו/או מלונאות, חזית מסחרית
היקף זכויות מוצע במ"ר	3300	הסבר לתחמה האורבנית	יצירת חזית פעילה לרחוב הנביאים במקום החומה הקיימת.



האחים ישראל- שלום ציון המלכה 18

המתחם - גוש 30035 חלקה 73.

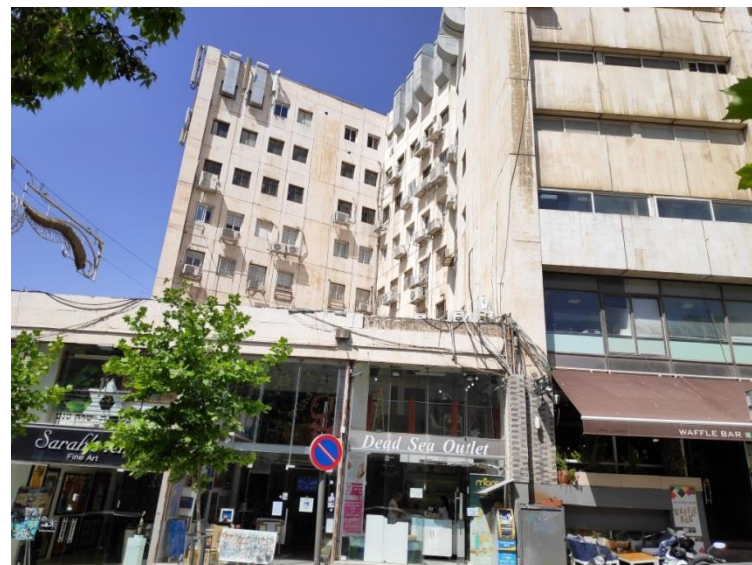
שטח המתחם - 2,095 מ"ר

יעוד ע"פ תב"ע קיימת - סחרי.

פוטנציאל - תוספת של כ- 4,000 מ"ר בעירוב שימושים.

רקע כללי - מבנה פינתי המצוי בפינת הרחובות שלומציון המלכה ובן סירה, אשר בחלקו מהווה מבנה בן 6 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחריות ובחלקו מהווה שתי קומות מסחריות בלבד, מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות. הסביבה הקרובה מהווה את חלקו המזרחי של מרכז העיר, כאשר המתחם מצוי בסמיכות לצירים ראשיים באזור ונהנה מגישה לציר הרק"ל.





An aerial photograph of a city street intersection. A large, semi-transparent grey arrow points from the bottom right towards a building at the intersection. The building has a flat roof and appears to be a multi-story structure. The surrounding area includes other buildings, parking lots, and streets with cars.

תוספת מוצעת : כ- 560 מ"ר בקומה
גובה מוצע : השלמת 7 קומות בחזית המבנה
תוספת מוצעת : כ- 4,000 מ"ר שטחי מגורים/מלונאות בנוסף
לאפשרות לשינויי יעוד ושימושים ממשרדים למגורים במבנה
הקיים.
יתרונות :
תוספת שטחי מגורים ומלונאות במרכז העיר ע"י עיבוי מבנה קיים.

האחים ישראל

11			האחים ישראל		
מצב קיים		תאור מבנה קיים	מבנה פינתי אשר בחלקו מהווה מבנה בן 6 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחריות ובחלקו מהווה שתי קומות מסחריות בלבד, כאשר מתחת לקומות המסחריות קיימות 2 קומות חניה תת קרקעיות.		
כתובת	שלומצין המלכה 18				
גוש	30035				
חלקה	73	קישור לצירים מרכזיים	המבנה תחום בפינת הרחובות שלומצין המלכה וכן סירה. הנכס מצוי בקרבת רחוב יפו, צומת כיכר צה"ל, צומת הרחובות יצחק קריב, גרשון אגרון, הצנחנים ודוד המלך.		
שטח החלקה במ"ר	2,095				
תב"ע קיימת	1774 ו- 3014	מבנים/שטחים מרכזיים בסביבה	הנכס מצוי בקרבת עיריית ירושלים, מיתחם ממילא, שער יפו, העיר התיקה, בית קברות ממילא, מלון המלך דוד, מלון וולדרוף אסטוריה, גן העצמאות, הקונסוליה האמריקאית, בית הספר הניסוי ועוד.		
ייעוד ע"פ תב"ע	מסחרי				
זכויות בניה ע"פ תב"ע	8500 מ"ר עיקרי+ 2770 מ"ר חניה ומקלט+ 92 מ"ר חד' מסונת + 511 מ"ר חדרי מדרגות+ 1055 מ"ר בנין קיים במועד אישור התכנית.	תיאור הסביבה הקרובה	הסביבה הקרובה מהווה את חלקו המזרחי של מרכז העיר, כאשר המתחם מצוי בסמיכות לצירים ראשיים באזור ונהנה מגישה לציר הרק"ל. ההסביבה מאופיינת בבנייה רוויה בחובה גבוהה עם פעילות מסחרית ענפה הכוללת את מתחם ממילא, מסעדות, ברים וחנויות לצד בנייני משרדים וביניהם שדות ממשלה כגון משרד הפנים, פרקליטות מחוז ירושלים, המוסד לביטוח לאומי, עיריית ירושלים ועוד. כמו כן בסביבה ישנם אזורי מגורים ומלונאות.		
	שימוש בפועל				מסחר ומשרדים
	בעלים (יחיד/מחבה וכד')				האפטריאך הארמני ירושלים, חכירה ע"ש האחים ישראל בע"מ.
מחזיקים בפועל	מספר רב של שוכרים	היתרי בניה	בתיק מספר 1963/0541.00-02, קיימים שלושה היתרי בניה, היתר הבניה האחרון הינו היתר בניה מספר 22794 מיום 30.04.1984, היתר זה הינו לבניית חנויות ומשרדים (חלק הבנין אשר בו 6 קומות מעל 3 קומות מסחריות), ע"פ היתר זה בניינים בנכס 6 קומות משרדים וקומת גג מעל 3 קומות מסחריות ו- 2 קומות חניה.		
	שטחים בניינים ע"פ היתר				8462.52 מ"ר עיקרי בבנין "החדש", ע"פ היתר בניה מספר 22794 מיום 30.04.84, ע"פ היתרים ישנים יותר בניינים 8,492.21 מ"ר
	יתרת זכויות בניה				מקס' 37.5 מ"ר עיקרי.
מוצע		הסבר על היקף הזכויות			
ייעוד מוצע	מסחר, תעסוקה, מגורים ותיירות	תמהיל הבניה	מגורים/משרדים/מלונאות, חזית מסחרית		
היקף זכויות מוצע במ"ר	4000	הסבר לתרחמה האורבנית	שיקום בניין ישן ומתפורר אשר החזית שלו לרחוב לא מתפקדת באיכות טובה בגלל הפרשי מפלסי, תכנון פנימי וכו'		