

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0569798

מלון עץ הזית- הרחבת המלון, תוספת בריכה ואגף דירות



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/05/2018

להפקיד את התכנית
14/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מס' 101-0569798 הינה תכנית להרחבת מלון עץ הזית והוספת מגורים מכוח תיקון 107 לחוק התכנון והבניה (2016). על ידי תוספת של 3 קומות בהן 117 חדרי מלון ועד 8 יח"ד, ותוספת בריכת שחיה. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה: מיקום התכנית - גוש 30090 חלקה 52, בייעוד מלונאות (אכסון מלונאי).

המלון ממוקם ברחוב סנט ג'ורג' 23, הבניין הקיים בן 6 קומות ועוד קומת גלריה מעל הקרקע, ו 3 קומות מתחת לקרקע.

המלון מכיל 323 חדרים, חדרי אוכל, מרכז מבקרים, חניון תת קרקעי, וחנות מזכרות. תכנית זאת מבקשת להוסיף על גבי המבנה הקיים 3 קומות נוספות: שתי קומות מלונאיות, וקומה נוספת שחלקה מלונאית ובחלקה מגורים, וכן בריכת שחיה פתוחה לשימוש אורחי המלון.

בנוסף התכנית כוללת תוספת לשטחי המלון לצורך השלמת שטחים ציבוריים והתאמות בשטחי השירות. רקע תכנוני לתכנית: התכנית המאושרת: תכנית 3139 א'

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות: בעלי הקרקע ומגיש התכנית הוא "לב-דוד בע"מ".

שם עורך התכנית: מיקו ארדיטי, גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מלון עץ הזית- הרחבת המלון, תוספת בריכה ואגף דירות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0569798

מספר התכנית

4.188 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
221692	קואורדינאטה X	
632994	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	סנט ג'ורג'	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30090	מוסדר	חלק		52

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א / 3139	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

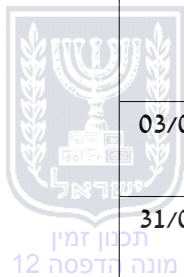
תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/1982	1873	2820	תכנית זאת מחליפה את תכנית 2949	החלפה	2949
31/07/1988	2959	3574	תכנית זאת מחליפה את תכנית 3139.	החלפה	3139
07/06/1998	3912	4651	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית א/3139.	החלפה	א/3139
12/12/1996	981	4467	תכנית זאת מחליפה את תכנית 4754.	החלפה	4754
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זאת מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת 2949/א - החלפה - תכנית זו מחליפה את תכנית 2949/א ואת כל המפורט בה. פרסום תוקף ברשומות 21/06/85



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיקו ארדיטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיקו ארדיטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין נסיגות בלבד	17: 16 01/01/2019	מיקו ארדיטי	20/12/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 31 23/01/2019	רותי שפרנט עבהאל	28/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 50 27/12/2018	חסן אלקיסי	20/12/2017	1	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
בעלים	פרטי			מלונות לב-דוד בע"מ	ירושלים	(1)	23	02-5410410	02-5410411	rafi@rafifar ber.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סנט ג'ורג' 23.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיקו ארדיטי		משרד גולדשמידט ארדיטי בן- נעים	ירושלים	יפו	222	02-5000232		miko@gab- arch.co.il
	מודד	חסן אלקיסי	1347	גי.תי.אם מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)		052-2285094		gtm1141@gm ail.com
יועצת תחבורה ותנועה	יועץ	רותי שפרנט עבהאל		רותי שפרנט עבהאל, תנועה ותחבורה בע"מ	ירושלים	בית הכרם	1 ב	050-6356969		rutitnua@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הרחבת המלון, תוספת בריכה, ואגף בו 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח למלונאות (אכסון מלונאי) לשטח למגורים ותיירות.

2. קביעת הוראות בינוי עבור תוספת 3 קומות למבנה הקיים : 2 קומות מלונאיות וקומה אחת שחלקה מלונאית וחלקה יחידות מגורים. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת מספר הקומות וקביעתו ל- 10 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות ובנוסף קומת גלריה קיימת במפלס + 3.50

4. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למלון ומגורים.

5. קביעת קווי בניין חדשים.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. קביעת שטחי בניה מירבים.

8. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת בריכת שחיה פתוחה בהתאם לנספח הבינוי.

9. קביעת מספר יח"ד למגורים ל- 8 יח"ד.

10. קביעת מספר חדרי מלון ל- 438.

11. קביעת הוראות לזיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	1
קו בנין עילי	מגורים ותיירות	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ותיירות	1

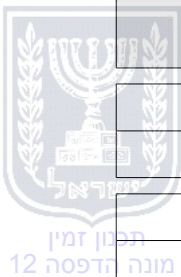
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,188	100
סה"כ	4,188	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	4,187.21	100
סה"כ	4,187.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים בתכנית הינם:</p> <p>א. מלונאות בכל הקומות.</p> <p>ב. מגורים בקומה 9 מפלס +29.80.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר תוספת שלוש קומות מעל המלון הקיים: שתי קומות מלונאיות וקומה נוספת שבחלקה מלונאית ובחלקה מגורים - 8 יח"ד.</p> <p>2. תותר הרחבת שטחים תפעוליים של המלון בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר בניה בשלבים בהתאמה לצרכים התפעוליים של המלון לרבות פיצול היתרי הבניה ובכפוף לסעיף 7 בתכנית זו.</p> <p>4. תותר תוספת בריכה שחיה פתוחה לשימוש אורחי המלון.</p> <p>5. תותר התקנת מדרגות גישה פתוחות לבריכת השחיה ויתרו מתקנים להנגשת הבריכה.</p> <p>6. לא תותר המרת שטחים ממלונאות למגורים אך כן יותר להמיר שטחי מגורים למלונאות.</p> <p>7. תוספת 3 הקומות תשמורנה על דירוג זהה לנסיגות והדירוג שמאפיין את המלון הקיים טרם מימוש התכנית כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה מאושר במסגרת החניון הקיים על בסיס תקן חניה מופחת, בהתאם לתקן חניה בהתייחס לציר מתעיין.</p> <p>2. פתרון חניה למגורים יהא בחלק מוגדר מהחניון התת קרקעי הקיים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>קו בנין תת קרקעי: הינו עבור הבניה הנמצאת במלואה מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>קו בנין עילי בצבע תכלת: עבור גגון כניסה למלון בלבד עד גובה +5.35</p> <p>קו בנין עילי: עבור ההרחבות המבוקשות עד מפלס +7.00</p> <p>קו בנין: עבור התוספת המבוקשת מעל הבנין הקיים.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. תוספת 3 הקומות תשמורנה על דירוג זהה לנסיגות והדירוג שמאפיין את המלון הקיים סרפ מימוש התכנית כמפורט בנספח הבינוי. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>3. שינוי השימושים המותרים בתכנית זאת יחשב כסטיה נכרת.</p> <p>4. לא תותר המרת שטחים ממלונאות למגורים אך כן יותר להמיר שטחי מגורים למלונאות.</p> <p>5. סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת.</p> <p>7. כל סטיה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p>

4.1	מגורים ותיירות
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח. 3. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות. 4. תיאום עם משרד הבריאות. 5. אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי החדש לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה. 6. תנאי למתן היתר בניה לבנין חדש יהא רישום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין זיקת הנאה המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב-ירוק. 7. תנאי להיתר בניה הינו הצגת פתרון להפרדת מקומות חניה עבור הדירות שנוספו.
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ח	<p>גמישות להיתר</p> <p>תותר גמישות בגובה הבניה הסופי עד מטר אחד לצורך מערכות טכניות בלבד.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	3	(3) 10	(2) 33	8	760	0	0	240	(1) 520	4188	1	מגורים	מגורים ותיירות	
(4)	(4)	(4)	(4)	3	(3) 10	(2) 33	(5) 438	25803	6793	1580	4490	(1) 12940	4188	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים 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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו. שטחי הבנייה כוללים מרחבים מוגנים ושטחי חנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטח העיקרי יותרו מרפסות בשטח של עד 6 מ"ר בממוצע ליחידה מלונאית וליחידות המגורים.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר יציאה לגג וחדרי מערכות טכניות עד לגובה 38 מ'.
- (3) בנוסף, קיימות קומות גלריה חלקית במפלס +3.50.
- (4) לפי התשריט.
- (5) יחידות איכסון מלונאי.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

1. פתרון החניה יינתן במסגרת החניון הקיים, מכיוון שהמלון נמצא על ציר מתעיין.
2. תקן חניה למלונאות יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.
3. תקן חניה למגורים יהא 1:1 לפי תכנית מאושרת 5166/ב.

6.2 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. מונה הדפסה 12
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנית תוספת חדרי מלון בקומות הקיימות ותוספת 3 קומות למבנה הקיים	בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.