

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מתאר מס' מי/345/ג' - מבשרת ציון

שינוי לתכנית מתאר מי/250, לתכנית מי/345 ולתכנית מי/345'א

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' מי/345 ג' - מבשרת ציון.

שינוי לתכנית מתאר מי/250, לתכנית מי/345 ולתכנית מי/345'א (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 ו-1:500 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכנית פיתוח הערוך בק.מ. 1:250, 1:100 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של תכנית תחבורה הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של תכנית בינוי הקניון הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-55.3 דונם.

5. כפיפות לתכנית: א. הוראות תכנית המתאר מי/250 יחולו בשטח התכנית, אולם בכל מקרה בו תהיה סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מי/345 ו- מי/345 א'. בכל מקרה של סתירה תקבענה הוראותיה של תכנית זו.

ג. בכל סתירה בין מסמכי תכנית זו לבין עצמם גוברת ההוראה המגבילה או המחמירה יותר.

6. ה מ ק ו ס: מבשרת ציון, ממזרח למרכז הקליטה. בין קואורדינטות האורך 164100 ו-164375 לבין קואורדינטות הרוחב 134000 ו-134250 כמסומן בתשריט. גוש זמני: 30318, חלקה: 1  
כפר קולוניא מוצא 692100, חלקות 1, 4, 5.

7. מטרות התכנית: א. קביעת יעוד שטח למלונאות.

ב. קביעת יעוד שטח למסחר. ייעוד שטחים בתחום הקניון בשטח כולל של 1100 מ"ר יהיה לשימושים של מתן שירותים שאינם בעלי אופי מסחרי לשמו כגון: מרפאות, משרדים, בתי-כנסת, בנקים, דואר, מכוני בריאות, כושר וכד'.  
כמו כן שטחי גלריות כאמור בסעיף 10 ו'.

ג. קביעת יעוד שטח לתחנת דלק.

ד. שינוי יעוד שטח מאיזור יעור ושטח ציבורי פתוח לשטח דרך ושטח חניה.

ה. הגדלת זכויות הבניה במגרש חדש מס' 2 (מלונאות) מ-5520 מ"ר ל-15000 מ"ר שטחים עיקריים ו-3500 מ"ר שטחי שירות למלון בן 308 חדרים ברמת 4 כוכבים ואולם כנסים ל-400 איש עפ"י פרוגרמות משרד התיירות.

ו. קביעת הוראות בינוי למלון בן 308 חדרים.

ז. תוספת של 1100 מ"ר ע"ג המרפסות במפלס +5.50 מבלי לחרוג מהקונטור הקיים של המבנה. כמפורט בסעיף 10 ה'.

ח. התוויית דרכים חדשות לביטול דרך קיימת.

ט. איחוד וחלוקה חדשה.

**8. הקלות:**

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל-פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

**9. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

**10. שטח מסחרי**

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי עבור קניון "הראל" וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. הבינוי יהיה כמפורט בהיתר מס' 1612 מיום 3.11.92.
- ג. השימושים יהיו על-פי תכנית מי/345 א'.
- ד. חניון הקניון יהיה פתוח לשימוש אורחי המלון בכל עת.
- ה. תותר סגירת מרפסות בשטח 1100 מ"ר בקניון בחזית הצפונית והמערבית בלבד ולא בצד הדרומי מזרחי הפונה לנוף.
- ו. יתאפשר שימוש בחללים העליונים של המבנה כפוף לתשלום היטל השבחה בהתאם לגודל השטחים שנוספו ולשימושים שייעשו בהם 493 מ"ר גלריות ו- 281 מ"ר שטחים טכניים.
- ז. ייעוד שטחים בתחום הקניון בשטח כולל של 1100 מ"ר יהיה לשימושים של מתן שירותים שאינם בעלי אופי מסחרי לשמו כגון: מרפאות, משרדים, בתי-כנסת, בנקים, דואר, מכוני בריאות, כושר וכד', וכן כאמור בסעיף 10 ו' (ללא שימוש מסחרי).

**11. שטח לתחנת תדלוק**

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח לתחנת תדלוק עבור תחנת התדלוק הקיימת.

## 12. שטח למלונאות

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח למלונאות וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. הבינוי יהיה בהתאם לקוי הבנין המופיעים בתשריט ולבינוי המופיע בנספח מס' 1.

ב. (1) שטחי הבניה שיותר יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות ("דרישות מינימום לתכנון מלונות ומרכזי כנסים במלונות בהוצאת משרד התיירות, מרס 1993) למלון בן 308 חדר ברמת 4 כוכבים ואולם כינוסים ל-400 איש בגודל 1700 מ"ר, לא יותר שימוש של אולמות שמחה. השימושים שיותר באולם הכינוסים יהיו בהתאם לקריטריונים שנקבעו ע"י משרד התיירות.

(2) סה"כ שטח הבניה (למעט חניונים תת-קרקעיים) 18,500 מ"ר, מתוכם 16800 מ"ר עבור בית המלון ו-1700 מ"ר עבור אולם הכינוסים.

(3) סכום שטחים עפ"י חלוקה לשטחים עיקריים ושטח שירות:

סה"כ	שטחי שירות	שטח עיקרי	
7300	800	6500	מעל למפלס הכניסה הקובעת
11200	2700	8500	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
18500	3500	15000	סה"כ

(4) חניון תת קרקעי:

שטח החניון ורמפות הגישה יחושב ע"פ 30 מ"ר/מכונית, מספר החניות יהיה עפ"י התקן המחייב בעת הוצאת ההיתר.

ג. תנאי למתן היתר בניה למלון, ולאולם הכינוסים יהא הכנת נספח אקוסטי מפורט שיפרט את האמצעים שינקטו למניעת מפגעי הרעש הצפויים כתוצאה מהפעילות במלון באולם כנוסים. הנספח יוכן, בין היתר, עפ"י חוות הדעת הסביבתית של תו"פ. הנספח יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה ויהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ד. מגרש המשחקים ובריכת השחיה יהיו רק לשימוש באי המלון.

ה. לא תותר גמישות בין שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב - 1992.

### 13. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו הוראות תכנית מי/250.

### 14. דרכים וחניה

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח דרך קיימת או מאושרת.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח דרך חדשה.
- ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קוים שחורים שתי וערב הוא שטח לחניה ציבורית.
- ד. השטח הצבוע בתשריט הקוים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך לביטול.
- ה. כל הדרכים שבתחום התכנית יבוצעו ע"י ועל חשבון יזם התכנית. תכנון וביצוע הדרכים הינם תנאי למתן היתרי בניה כמפורט בסעיף 20 להלן.
- ו. החניה לאורחי המלון תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובנספח מס' 3. יותר לאורחי המלון השימוש בחניון הציבורי של המרכז המסחרי הסמוך בכל עת. ר' סעיף 10 ד' לעיל.
- ז. הועדה תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין (לבניינים) שיוקם (שיוקמו) בשטח.

### 15. הפקעה

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש המועצה המקומית מבשרת ציון כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

### 16. בצוע התכנית

מיד עם אשר תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

**17. חלוקה חדשה**

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה בשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.
- ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות המועצה המקומית מבשרת ציון על-פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

**18. תחנת טרנספורמציה**

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה וחדרי השמל עיליים בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצו חדרים בתוך הבית או במבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון, לצרכי הבניה המותרת בתכנית זו בלבד.

שטחים אלה יתווספו לשטחי השירות המותרים בהתאם.

תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

**19. אנטנות טלוויזיה ורדיו**

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**20. תנאים למתן היתר**

א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הוועדה המקומית אישר תכנית פיתוח שתוכן ע"י היוזם לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול דרכים, פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות, תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה ובהתאם לנספח מס' 2.

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

תנאי למתן טופס 4 למלון יהיה ביצוע בעין של הפיתוח כמתחייב מתכנית הפיתוח כולל נטיעת עצים בוגרים בשולי המתחם, פיתוח השצ"פ, ביצוע הדרכים והחניה. כל הנ"ל ע"י ועל חשבון יזם התכנית.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה למלון הוא בנית קיר תמך בגבול המגרש שימנע דרדרת של שפכי עפר.

ג. בעת הגשת היתרי בניה יוגש נספח לענין הטיפול בחזית החמישית. נספח זה יציג פתרון ארכיטקטוני מלא לעיצוב כל הגגות כולל הסתרת מתקני גג.

ד. תנאי למתן היתר בניה למלון יהיה אישור תכנית מערך הדרכים והסדרי התנועה ע"י המפקח המחוזי של משרד התחבורה ובתיאום עם מהנדס התנועה של המועצה.

ה. תנאי למתן טופס 4 לתוספת המבוקשת למבנה הקניון יהיה ביצוע בפועל של דרך מאושרת ר' סעיף 14 ה' לעיל.

ו. תנאי למתן היתר בניה למלון יהיה בדיקת נושא התשתיות ואישורן ע"י הועדה המקומית.

ז. תנאי למתן היתר בניה למלון יהיה הגשת חישוב שטח לכל קומה.

ח. כל הדרכים שבתחום התכנית יבוצעו על ידי ועל חשבון היזם.

## 21. חניה

שעורי חנית מכוניות - יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, ובתיאום עם משרד התחבורה.

## 22. תנאים סביבתיים

### (1) מזגנים

א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

(2) מניעת מטрд

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטрд שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטрд אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטрд המצויין לעייל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

23. שיפוי הועדה

היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית תחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק וכן פיצוי הפקעה או פיצויים בגין עילה אחרת. תנאי למתן היתר לבנין המלון וחתימה ע"י היזם על התחייבות בנוסח שתקבע הועדה המקומית.

24. היטל השבחה

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

25. תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבוצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה המקומית.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו-ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



26. הוראות בניה באבן

- א. כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

חתימות 27

חתימת עורכי

התכנית:

יהושע פינצי, שמואל רוה

אורי בלומנטל

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימות יוזם התכנית

"מלונות החוף הצפוני" ו"קניון הראל"

מלונות החוף הצפוני בע"מ

קניון הראל בע"מ

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית  
לתיכנון ולבנייה

חתימת בעל הקרקע

אין עלו תחזירי עסקאות לתכנית  
מתואמת עם רשות התכנון והבנייה  
התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד  
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עסקי הסכם  
מחייבים בניין ואין תחייבתו זו מאה כמסרם הסכמת כל  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק אצהר כהן כי אם נעשה או ייעשה על  
השטח הנ"ל עסק או עסקה או תכנית או תחייבתו  
על מוציא הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
מאמץ כל שהוא לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
מאמרו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
הנרת העוברת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
תחייבתו ליתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
א"י - 2105-1996 מחוז ירושלים

עמוס דהמל  
אדריכל המועצה  
מ.מ.כ. - מחוז ירושלים

חתימת הועדה המחוזית

חתימת המועצה המקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 7046/1  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
סמנכ"ל תכנון  
י"ד הועדה

9.9.93	-	לדיון בועדה המקומית.	28.	<u>תאריך:</u>
23.9.93	-	לדיון בועדה המקומית - עדכון.		
18.11.93	-	לדיון בועדה המחוזית.		
20.1.94	-	לדיון בועדה המחוזית - עדכון.		
7.2.94	-	לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.		
19.6.94	-	להפקדה.		
28.8.94	-	להפקדה - עדכון.		
3.10.94	-	להפקדה - עדכון מס' 2.		
10.11.94	-	להפקדה - עדכון מס' 3.		
29.10.95	-	למתן תוקף.		
7.1.96	-	למתן תוקף - עדכון.		
21.2.96	-	למתן תוקף - עדכון מס' 2.		
1.4.96	-	למתן תוקף - עדכון מס' 3.		