



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מפורטת מספר 4818

שינוי לתכנית מספר 2610

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא מספר 4818, שינוי לתכנית מספר 2610 להלן: **התכנית**.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: **הוראות התכנית**), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: **התשריט**), גיליון אחד של נספח בינוי הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: **נספח מספר 1**), מנחה, למעט גובה, מספר הקומות וקוי הבניין.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

1,331 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת עין כרם, רחוב המעין, חלק מאזור לתכנון מפורט מספר 2 שעל פי תכנית מספר 2610.

שטח בין קואורדינטות אורך: 215415 - 215365

ובין קואורדינטות רוחב: 630295 - 630355

(מגרש 6 על פי תכנית 2699)

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- 6.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לשטח למלונאות.
- 6.2 קביעת בינוי להקמת בית מלון על ידי תוספת אגף בצידו המזרחי והדרום מזרחי של הבניין הקיים המיועד לשימור, בהתאם לנספח הבינוי.
- 6.3 קביעת בינוי להקמת אגף חדש בן 4 קומות מעל מפלס 625.50 הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 6.4 קביעת קווי בנין חדשים לאגף החדש.
- 6.5 קביעת שטחי הבנייה המרביים לאגף החדש ל- 1,709 מ"ר.

- סה"כ שטחי הבנייה המרביים לבית המלון ל – 2,550 מ"ר. (כולל האגף החדש).
- 6.6 קביעת הוראות בדבר שימור חזיתות הבניין הקיים תוך התרת שינויים מסוימים בחזיתות בהתאם לנספח הבינוי וקביעת הוראות בדבר שימור גדרות ומדרגות, תוך התרת שינויים בגדרות, בהתאם לנספח הבינוי.
- 6.7 קביעת חזית מסחרית.
- 6.8 קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן, **תכנית המתאר**), לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 2610 וההוראות שבתכנית מספר 4818 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות, מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטים או צורות ארכיטקטוניות, החלוקה הפנימית ליעודים מלונאיים לצורך קביעת תפעול ודירוג המלון – הכל ע"פ הקריטריונים של משרד התיירות ופרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט. תותר סטייה בגבה בשיעור מרבי של 1 מ' לעת מתן היתר בניה. במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר.

#### 9. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו חום, הוא שטח למלונאות וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 9.1 בשטח זה תותר הקמת בית מלון עם חזית מסחרית.
- 9.2 על חלקו הדרום מזרחי של הבניין הקיים תותר בניית אגף חדש, בהתאם לנספח מספר 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בו נקודה מטוש אדום.
- 9.3 מספר חדרי המלון המותר יהיה עד 45 חדרים.
- חדר יחשב כל יחידת אירוח אשר לה כניסה ממסדרון והכוללת יחידת שירותים בתוכה. חלוקת החדרים המוצגת בנספח הבינוי היא מנחה בלבד.
- 9.4 שטחי הבנייה המרביים לבית המלון יהיו 2,550.00 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	סה"כ	סה"כ	מ"ר	סה"כ	מ"ר	סה"כ	
	מ"ר	סה"כ	חדש	קיים	חדש	קיים	
על קרקעי	2,549.21	412.11	373.76	38.35	2,137.1	1,335.2	801.90
סה"כ	2,549.21	412.11			2,137.1		

הערה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 .

9.5 חזיתות הבניין הקיים בשטח והמסומנות בתשריט בקו אדום מיועדות לשימור ולא תותר הריסתן או פגיעה בהן.  
למרות האמור לעיל יותרו שינויים בחזיתות החיצוניות בהתאם לנספח מספר 1 בלבד, באישור מהנדס העיר.

9.6 מספר הקומות המרבי יהיה 4 קומות באגף החדש. גובהו המרבי של מפלס גג הבניין לא יעלה על 13 מטר, מעל מפלס 625.50, הצמוד לרחוב המעיין.  
נאסר בזאת שימוש לאירועים ושמחות בשטחי המלון הפתוחים. השימוש באמצעי הגברה או כריזה לכל מטרה שהיא יהיה אך ורק עפ"י הוראות כל חוק, כולל החוק בעניין מניעת מפגעים.

#### 9.7 תנאים למתן היתר בניה :

הבקשה להיתר בניה תוגש על תכנית מדידה מצבית, בקנה מידה 1:100 .

9.7.1 תיאום עם חברת חשמל למיקום תחנת שנאים.

9.7.2 תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים לקביעת המיגון במקום.

9.7.3 תיאום עם שרותי כבאות והצלה בנושאים הבאים :

9.7.3.1 פתחי יציאה ורוחבם כולל חדרי מדרגות יחושבו על פי תקנות התקלות הציבור.

9.7.3.2 יתוכננו מערכות מילוט וכיבוי אש אוטומטיות (ספרינקלרים).

9.7.3.3 חדרי המדרגות יצויידו בדלתות חסינות אש.

9.7.4 תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים :

#### 9.7.4.1 רעש ממערכות מכניות :

9.7.4.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת נספח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש הנובע מכל המערכות המכניות המתוכננות בפרוייקט – כגון אוורור, מיזוג אויר וכ"ו וכן לרעש הנובע מאולמות ציבוריים, יש להשוות את הרעש הצפוי מהמערכות למפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

9.7.4.1.2 במידה והרעש החזוי עולה על המפלסים המותרים בתקנות, יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מתחת למותר.

9.7.4.1.3 תנאי לקבלת טופס 4 יהא עריכת מדידות רעש בבניינים הסמוכים לפרוייקט, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים.  
מדידות אלה יבוצעו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

9.7.4.2 זיהום אוויר:

תנאי למתן היתר יהא הכנת תכנון מפורט לאוורור ופינוי גזים (כולל פילטרים), על ידי מגישי התכניות ועל חשבונם, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. כמו כן תתוכנן ארובה מרכזית אחת לפינוי כל הגזים מכל מתקני המלון.

9.7.5 הבטחת מניעת מטרדים בזמן הבנייה:

9.7.5.1 רעש:

לפני ביצוע כל עבודות בנייה בשטח יש להציג מדידות רעש של ציוד הבנייה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979 או שהציוד הינו השקט ביותר האפשרי לאותה משימה.

9.7.5.2 עבודות עפר

בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח, תהיה הקפדה על מניעת פליטת אבק לסביבה, ובכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.

9.7.5.2.1 בכל מקרה של חשש לחריגה מהתקן או להיווצרות מפגע סביבתי תבוצע הרטבה של השטח..

9.7.5.2.2 פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה, במידה ויווצרו בשטח, יבוצע ע"י משאיות קטנות בלבד, בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

אישור הידרולוגי

9.7.6

תנאי להיתר בניה יהא קבלת דו"ח הידרולוגי חתום על ידי מנהל השרות ההידרולוגי ונציב המים לעניין אי פגיעה בנביעת המעיין הסמוך.  
לא תותר חציבה מתחת לבסיס הניקוז הקיים.  
ימונה הידרולוג מלווה צמוד לפרוייקט לכל אורך תקופת הבניה שבסמכותו הפסקת עבודות הבניה במידה ונביעת המעיין נפגעת.

9.8 חומרי בניה:

חומר הבניה, בכל הקירות החיצוניים למעט מרפסות זיז, יהיה אבן טבעית, מרובעת ומסותתת. יותר שילוב זכוכית כאלמנט ארכיטקטוני, בהתאם למפורט בנספח מספר 1.

9.8.1 לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה, אבן שכבות או אבן פראית.

9.8.2 סוג הסיתות: חאמי, טובזה או תלטיש נקר. בכל מקרה של שילוב שני סוגי סיתות, הסיתות הגס יותר יהיה התחתון.

- 9.8.3 קושי האבן : בכל מקרה לא יפחת מקושיה של אבן מסוג "מיזי חילו".
- 9.8.4 כיחול חאמי: לא יותר מ – 5 ס"מ ולא פחות מ -- 1 ס"מ. כיחול אחר 1 2 ס"מ. לא יותר שימוש בכיחול "מסמר" הכיחול בגוון האבן או בהיר ממנה. שיטת הבנייה באבן תהיה במתכונת בניית האבן המסורתית.
- 9.8.5 אבן הפינה בקיר אבן תהיה מינימום 15 ס"מ רוחב בחלקה הצר.
- 9.8.6 אבן הקדקוד (קופינג) של פתחי החלונות תהיה בעובי של 7 ס"מ ובעומק של 15 ס"מ לפחות.
- כל חשפי החלונות, אדנים וקשתות בחלקם הפנימי – סיתות מוטבה.
- 9.8.7 כל הגגות יהיו שטוחים וירוצפו או יחופו בלוחות אבן או בחצץ. לא יותר זיפות גגות במשטח העליון של הגג.
- 9.8.8 כל המרזבים יהיו פנימיים.
- 9.8.9 יש לשוות לכל הבניין מראה מושלם וגמור, גם במקרה שלא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבנייה.
- מתן היתר הבנייה לתוספת לבנין יותנה בתיקון ליקויים ובסילוק התוספות החריגות מבחינה ויזואלית.

#### 10. חזית מסחרית:

חזית הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

#### 11. עתיקות

- 11.1 תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
- 11.2 תנאי להתחלת העבודות בשטח יהא הודעה לרשות העתיקות על תחילת העבודה בשטח, על יד מגיש התכנית, שבוע לפני תחילת העבודה בשטח.

#### 12. חזית לשימור:

חזיתות הבניין המסומנות תשריט בקו אדום מיועדות לשימור, כמפורט בסעיף 9.5 לעיל.

#### 13. גדרות ומדרגות לשימור:

- 13.1 הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט בקו אדום מיועדים לשימור ולא תותר הריסתם או כל נגיעה בהם.  
למרות האמור לעיל יותרו בגדר שינויים כדי להתאימה לדרישות השימוש בהתאם לנספח מספר 1 בלבד.
- 13.2 הגדר הקיימת בגבול הדרומי של המגרש תועתק על ידי מגיש התכנית ועל חשבוננו ולקצה הצפוני של כניסת השרות, כמפורט בנספח מספר 1 ובהתאם לקויי הבניין המסומנים בתשריט בקו 3 נקודות בטוש אדום. חומר הבניה יהיה אבן מאותו סוג סיתות, גוון וכיחול של אבן הגדר הקיימת.

14. **חניה:**  
פתרון החניה למלון יהא ההתאם להסדרי החניה הנהוגים באתר בהתאמה להוראות תכנית 5168
15. **גדרות ומדרגות להריסה:**  
הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.
16. **תחנת שנאים:**  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.  
השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**  
בשטח התכנית תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. **קולטי שמש על הגג:**  
18.1.1 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
18.1.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. **היטל השבחה:**  
19.1.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
19.1.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
20. **תשתית:**  
מגישי התכנית יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תראה 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 העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו או יעבירו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן, אחראי מגיש התכנית 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 יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.

**כתב התחייבות לשיקום ותחזוקת סביבות המעין,**  
**תכנית 4818 - מלון עין כרם**

**מבוא:**

1. הואיל: ואנו הח"מ, אנטרים אינווסטמנטס לימיטד, בעלי זכות חכירה לדורות ממינהל מקרקעי ישראל במגרש 6 שעפ"י תב"ע 2699 ברחוב המעיין 13, בכפר עין כרם, בירושלים, (עפ"י כתב העברת זכות שכירות שאינה רשומה, מיום 19.4.93), נשוא תכנית מס' 4818 הנמצאת בשלב אישור סופי (להלן: "**התכנית**") ;
2. ונדרשנו ע"י ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ולבניה (להלן: "**המועצה הארצית**"), בהחלטתה מיום 20.3.05 (להלן: "**ההחלטה**"), לדאוג לשיקום ולתחזוקה של סביבות מעיין מרים ;
3. ועפ"י ההחלטה נתבקשנו ע"י המועצה הארצית להגיע להסכמה עם הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: "**הועדה**"), ביחס לעיגון הוראה זו במסמך חיצוני לתכנית ;
4. והסכמנו עם הועדה לחתום על כתב התחייבות זה ;
5. ועפ"י שני מכתבים של מינהל מקרקעי ישראל מיום 31.3.08 **המצ"ב**, מעיין מרים הינו נכס בבעלות הקדש וואקף שהינו בגדר "נפקד" אשר יוקנה - ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים - לניהול רשות הפיתוח והמינהל.

אשר על כן :

אנו הח"מ, אנטרים אינווסטמנטס לימיטד, מתחייבים בזה כלפי מינהל מקרקעי ישראל "לדאוג לשיקום ולתחזוקה של סביבות המעיין", כלשון החלטת המועצה הארצית מיום 20.3.2005.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

אנטרים אינווסטמנטס לימיטד  
500400154  
אנטרים אינווסטמנטס לימיטד

9.4.08  
תאריך

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

**חתימות:**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש חהיה כפופה לאישור רשויות החכטן המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם פתכרת או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים נגינן. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז ממ"י - מחוז ירושלים**

31-08-2008

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים

בעלי הקרקע

רחוב בן יהודה 34, ירושלים

טלפון: 02-6254121

אנטרים אינווסטמנט לימיטד

מגיש התכנית:

באמצעות עו"ד גדי ויסקינד

רחוב רמב"ן 23, ירושלים

טלפון: 02-5661141

גד ויסקינד  
 עורך דין  
 ר.מ. 10684

רע אנטריק אינווסטמנט לימיטד

גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים

המתכנן:

~~גולדשמידט ארדיטי בן נעים~~  
~~רחוב יפו 222 ירושלים 94383~~  
~~טלפון: 02-5000236~~

רחוב יפו 222, ירושלים 94383  
טלפון: 02-5000232

מאיר אשדית  
 שר הפנים  
 4818  
 24-8-08

- תאריך:
- 25.05.2008 - עדכון על פי הנחיות לשכת התכנון
  - 19.12.2007 - עדכון על פי הנחיות לשכת התכנון
  - 22.10.2007 - עדכון על פי הנחיות לשכת התכנון
  - 30.5.2006 - תיקון על פי החלטת ועדת משנה לעררים המועצה הארצית לתכנון ובניה