

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

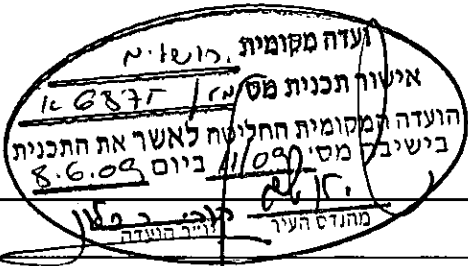
### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/6875א

שם תוכנית: הרחבת מלון הר ציון- שינויים בהוראות הבינוי ושינוי בקווי בנין  
מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

אנו מבקשים בתב"ע זו לבצע התאמות התוכנית לגבהים קיימים בסביבה ובנוסף שינויים לא מהותיים בהוראות הבינוי של המלון ללא תוספת שטחים.  
כל זאת ע"פ התאמות לסטנדרטים של משרד התיירות ולצרכי תכנון מפורט שהולם מלון.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת מלון הר ציון-שינויים בהוראות הבינוי ובקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

1.1 שם התוכנית

12,876 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה

24.11.10

תאריך עדכון

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיפים קטנים 4,5

לפי סעיף

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 221557 קואורדינטה X  
630670 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שטח הידוע כמלון הר ציון וכמתחם סנט ג'ורג' בירושלים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
בתוכנית התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים  
שכונה גבעת חנניה  
רחוב דרך חברון  
מספר בית 15

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30020	מוסדר	:חלק מהגוש	228 229	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים-לא רלוונטי**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6875	1,7

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית** לא רלוונטי

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6875	שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6875 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6875 ממשיכות לחול.	י.פ. 5192	8.6.2003
62	שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	י' בתמוז התש"ס 16.7.59

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	לאה רוביננקו אדריכלים בע"מ	24.11.10	לא רלוונטי	13		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	לאה רוביננקו אדריכלים בע"מ	4.10.10	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	לאה רוביננקו אדריכלים בע"מ	4.10.10	1	לא רלוונטי	1:500	*מחייב	נספח מס' 1 תכנית גאות וקוי בנין
	ועדה מקומית	לאה רוביננקו אדריכלים בע"מ	4.10.10	1	לא רלוונטי	1:500	*מחייב	נספח מס' 2 שינויים בבניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

\*נספחים מס' 1 ומס' 2 הינם מחייבים. בהתאם להחלטת ועדת הערר המחוזית מתאריך 13.10.09 נקבע בזאת כי נספחים מס' 1,2 הינם מחייבים וכל שינוי מהם ייעשה בדרך של פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yoram@city-garden.co.il	02-731425		02-5639559	17 דרך חברון ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות		מגיש התוכנית
						מלון הר ציון בע"מ. ח.פ. 1058511				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מלון הר ציון בע"מ. ח.פ. 51059511	בעלים
yoram@city-garden.co.il	02-6731425		02-5639559	17 דרך חברון ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות				
	02-6292770		02-6296666	רח' יפו 216 ירושלים						מ.מ.י.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-6484836		03-6484860	רח' הברזל 32 ת"א	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	21994	051598829			אדריכלות
	02-6522596		02-6522294	רח' כנפי נשרים, 68 ירושלים	מלון הר ציון בע"מ. אדריכלים ח.פ. 511774895	502	2408938			אלסטר ראובן
					מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורה	

**1.9 הגדרות בתוכנית לא רלוונטי**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת מלון הר ציון-שינויים בבינוי ובקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 התרת שינויים בבנוי המאושר ע"פ תכנית 6875 ללא הגדלת שטחי הבניה המירביים המאושרים, בהתאם לנספחי בינוי כמפורט להלן:

- קביעת מפלס ה-0.00 (מפלס הכניסה) ל-752 מ' (במקום 750.00 מ').
- התרת הגבהת קומת הכניסה עד ל-7 מ'.
- התרת שינויים בגובה הבניה המירבי בחלקים שונים של בית מלון.
- התרת הגבהות להקמת אלמנטים טכניים בטיחותיים, כיפות, וחדרי מדרגות על גגות בניין בית המלון.
- התרת הקמת פרגולות בחלקים שונים של בית המלון.
- התרת הקמת מרפסות זיז בחלקים שונים של בית המלון.
- התרת שינויים בפתחים ובחלונות שאושרו בחזיתות הבנין ע"פ תכנית 6875, לרבות התרת פתחים וחלונות בחזית קומות המרתף הפונה לואדי.
- התרת שימוש בגגות בנין בית המלון.
- התרת שינויים קלים בבינוי המצריכים שינויים בקוי הבנין המירביים, לרבות שינויים בקונטור החניון התת-קרקעי.

2.2.2 התרת שינויים בקוי בנין מירביים.

2.2.3 קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.4 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט			
				12.876	שטח התוכנית – דונם
		בהתאם למאושר בתכנית 6875	-	בהתאם למאושר בתכנית 6875	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
		בהתאם למאושר בתכנית 6875	-	בהתאם למאושר בתכנית 6875	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
		מבנה	עץ	זיקת הנאה למעבר
		לשימור	לעקירה	רגלי
מלונאות	229,228	229,228	228	228

**על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.**

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד - מלונאות.
4.1.1	<b>שימושים:</b> מלון (איכסון ושירותים נלווים) תנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, בריכת שחיה, אולמות כנסים ואירועים וכל השימושים הנלווים להם, הכל כמפורט בסעיף 9' ב' שבהוראות תכנית מס' 6875.
4.1.2	<b>שינויי בינוי:</b> (א) יותרו שינויים בבנוי המאושר בשטח שעפ"י תכנית 6875, כמפורט בנספחים מס' 1-2 וכמפורט להלן:
1	- מפלס ה-0.00 (מפלס הכניסה) יהא 752 מ'.
2	- תותר הגבהת גובה קומת הכניסה בכל תחומה עד ל-7 מ' ותותר תוספת גובה למעקה ו/או למילוטים לפי הנדרש בחוק.
3	- יותרו שינויים בגובה הבניה המירבי בחלקים שונים של בית המלון.
4	- תותר הקמת אלמנטים טכניים ובטיחותיים וחדרי מדרגות על גגות בנין בית המלון, עפ"י דרישות טכניות ובטיחותיות, וכן כיפות, כמפורט בנספחים מס' 1-2. מודגש כי מיקום גודל, וצורת ההגבהות המפורטים בנספחים כאמור, הינם מנחים וייקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה.
5	- תותר הקמת פרגולות בחלקים שונים של בית המלון.
6	- תותר הקמת מרפסות זיז בחלקים שונים של בית המלון.
7	- יותרו שינויים בפתחים ובחלונות שאושרו בחזיתות הבנין שעפ"י תכנית 6875, כמפורט בנספח מס' 2, לרבות פתיחת פתחים וחלונות בחזית קומות המרתף הפונה לואדי.
8	- יותר ביצוע גינון ותחזוקתו על גגות בנין בית המלון.
	(ב) בהתאם להחלטת ועדת הערר המחוזית מתאריך 13.10.09 נקבע בזאת, כי נספחים מס' 1 ו-2 הינם מחייבים וכל שינוי מהם יחייב פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
4.1.3	<b>גובה:</b> גובה הגגות המירבי בחלקי בית המלון השונים, יהא כמצוין בנספח מס' 1,2. תותר תוספת גובה למעקה או למילוטים לפי הנדרש בחוק. מפלסי הגגות המצוינים בנספחים כאמור הינם פני בטונים של גגות. תותר סטיה של עד 0.5 מ' בגובה הבניה המירבי לעת מתן היתר הבניה. מודגש בזאת כי גובה הבניה המירבי שנקבע בתכנית הינו הוראה ארכיטקטונית וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת, כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה.
4.1.4	מס' קומות ושטחי בניה: מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים יהיו כמאושר בתכנית מס' 6875, סעיף 9.9. בהוראותיה.
4.1.5	קוי הבנין המירביים יהיו כמצוין להלן:
4.1.5.1	קוי הבנין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו מקוטע אדום הינם קוי בנין מירביים תת קרקעיים.
4.1.5.2	קוי הבנין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע אדום הינם קוי בנין מירביים לבניה עילית.

4.1.5.3	קווי הבנין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו שני עגולים בצבע אדום הם קווי בנין מירביים להקמת גגות הכניסה למלון. בתחומם תותר הקמת עמודי אבן ו/או חומר אחר כחלק מעצוב הגגון.
4.1.5.4	קוי הבנין המסומני בתשריט ובנספח מס' 1 בקו שלוש נקודות בצבע אדום הם קווי בנין מירביים להקמת פרגולות.
4.1.5.5	קוי הבנין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בשני קווים ונקודה בצבע אדום הם קווי בנין להקמת מרפסות זיז
<b>4.1.6</b>	<b>בנינים לשימור :</b>
	הבנינים המותחמים בתשריט בקו סגול הם בניינים לשימור וחלות על בנינים אלה הוראות תכנית מס' 6875, סעיף 9 יא.
<b>4.1.7</b>	<b>זיקת הנאה :</b>
	השטחים המסומנים בתשריט בקווים ירוקים מקבילים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור וחלות עליהם הוראות תכנית 6875, סעיף 9 יב. מודגש בזאת כי לא תאושר כל סגירה או בניה המפירה/המונעת את זיקת ההנאה לציבור ואת יכולת הנגישות לציבור הרחב לתצפית אל עבר העיר העתיקה על גבי גגות מלון הר ציון.
<b>4.1.8</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר :</b>
4.1.8.1	ראה סעיפים 9 יח, 9 יט, 11, 13, 21, 22 שבהוראות תכנית 6875. (כפוף לשינויים שנעשו בתקנות תכנון ובניה)
4.1.8.2	תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע תיעוד של הבנינים הקיימים בהתאם להנחיות רכזת השימור של עיריית ירושלים והטמעת מסקנות תיק התיעוד בהיתר הבניה.
4.1.8.3	תנאי למתן היתר בניה הוא תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של חזיתות הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
4.1.8.4	תנאי למתן היתר בניה – השלמת התצ"ר, בהתאם להוראות שנקבעו בסעיף 20 בתכנית 6875.
<b>4.1.9</b>	<b>חומרי בניה ופרטי בניה :</b>
	ראה סעיף 9 יז שבהוראות תכנית 6875.
	כל שינוי ידרש תאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.
<b>4.1.10</b>	<b>עצים לעקירה ולשימור :</b>
	העצים המסומנים בתשריט בצבע שחור הם עצים לשימור.
	העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב כהה הם עצים לעקירה ויעקרו בתיאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריה.
<b>4.1.11</b>	<b>חניה :</b>
	ראה סעיף 14 שבהוראות תכנית מס' 6875.
<b>4.1.12</b>	<b>מבנים, גדרות, ומדרגות להריסה :</b>
	המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמילות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו שמאלי	צידו ימני	קדמי	מתחת לכניסה						מתחת לקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	שירות	שירות			
	כמוסד בתשריט ונספחים לתכנית 6875 א'															
	בהתאם למאושר בתכנית 6875															
	12876															
	228															
	229															
	מלונאות															

תותר העברת שטחי בניה מקומה לקומה ובלבד שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבניה המרביים המותרים בתכנית.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הערה:</b>
	מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 6875, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/6875 א זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.
<b>6.2</b>	<b>גבול גן לאומי מוכרז:</b>
	ראה סעיף 11 שבהוראות תכנית מס' 6875.
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה:</b>
6.3.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק.
6.3.2	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

לא רלוונטי.

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.11.10		מלון הר ציון בע"מ ח.פ. 51058511			מגיש התוכנית
24.11.10		מלון הר ציון בע"מ ח.פ. 51058511			יזם בפועל (אם רלבנטי)
24.11.10		מלון הר ציון בע"מ ח.פ. 51058511			בעלי עניין בקרקע
24.11.10		לאה רובנקו אדריכלים בע"מ ח.פ. 511774895	051598829	לאה רובנקו	עורך התכנית