

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0092098

הוספת שימושים לאכסון תיירותי בירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חתימת היחיד המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u> </u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u> </u></p> <p>חתימת היחיד המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת היחיד המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה אחד מהכלים במימושו של חזון קידום התיירות בירושלים. מטרת התוכנית לעודד ולתמרץ שימושי אכסון מלונאי בבניינים קיימים ו/או בבניינים להם אחוזי בניה שעדיין לא מומשו וניתן להוסיף עליהם בנייה.

לאור העובדה ששוק התיירות חווה עליות וירידות יש לאפשר גמישות שימושים כך שבעיות שיש ביקוש רב לחדרי מלון ניתן יהיה לאפשר בבניינים קיימים שימושי מלונאות ובמקרה שתהיה ירידה בביקושים בעיקר בעיתות משבר ניתן יהיה להשתמש באותם בניינים לשימוש המקורי שלהם מבלי צורך לערוך שינוי תוכנית נקודתי בכל פעם.

צמיחה תיירותית משמעותית מחייבת תשתיות הולמות של אכסון תיירותי.

התכנית נועדה לאפשר הוצאת היתרי בניה למלונאות במבנים שמאושרים למגורים מסחר ו/או משרדים. השימושים והשטחים המפורטים בהוראות התכנית מתייחסים לחלקה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שימושים לאכסון תיירותי בירושלים	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
	101-0092098	מספר התכנית	
	125,942,098.69 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
	מספר מהדורה בשלב 1		
	תאריך עדכון המהדורה 21/04/2013		
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן		
	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית		
	לפי סעיף בחוק		
	לייר		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
	לא		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219000 קואורדינאטה X

623000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - כל תחום הרשות

1.5.3 נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל העיר

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הראל, יויש שומרון, מטה יהודה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא / 12 / 1	כפיפות		6137	154	21/09/2010
	שינוי	תכנית זו מוסיפה להוראות תכניות מאושרות אחרות בתחום העיר ירושלים ומשנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות ממשיכות לחול	0	0	

1.7 נספחים ומסמכים נלווים									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שרון דינור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:75000	1		שרון דינור			תשריט מצב מוצע	לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יעקב כחלון		עיריית ירושלים	ירושלים	יפו		02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יעקב כחלון		עיריית ירושלים	ירושלים	יפו		02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

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
אדריכל	עורך ראשי	שרון דינור		עיריית ירושלים	ירושלים	יפו (1)		02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אכסון תיירותי	אכסון תיירותי בהתאם להגדרות משרד התיירות מ-4חדרים ועד 24 חדרים בלבד
מסחר זיקתי	מסחר זיקתי בהתאם להגדרות משרד התיירות

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

תוספת שימוש לאכסון תיירותי (ללא הוספת זכויות בניה) בכל תחומי העיר ירושלים הוצאת היתרי בניה לאכסון תיירותי במבנים בהם יעוד הקרקע המאושר הינו למגורים, מסחר ו/או משרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת תנאים להוספת שימוש לחדרי איכסון תיירותי ומסחר נלווה במבנים קיימים ובחלקות בהן מאושרות זכויות שעדיין לא מומשו.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- קביעת הוראה בנוגע לפקיעת תוקף התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

125,942,098.69

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
לפי תכנית מאושרת אחרת	125,942,098	100
סה"כ	125,942,098	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	125,942,098.69	100
סה"כ	125,942,098.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת אכסון תיירותי לא תותר עריכת כנסים ואירועים
4.1.2	הוראות
א	כל יתר ההוראות יהיו בהתאם להוראות התכניות התקפות במקום
ב	היתר הבניה לשימוש לאכסון תיירותי יהיה בתוקף כל עוד לעסק רשיון תקף, במידה ורשיון העסק אינו בתוקף יפוג השימוש לאכסון התיירותי ויחזור לשימושים המותרים עפ"י התכנית המאושרת האחרת במקום.
ג	שטח חדר אכסון תיירותי: שטח חדר אכסון תיירותי לא ייקטן מ-12 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר
ד	סטיה ניכרת ב. סטיה מהשימושים הקבועים בסעיף 4.1.1 תהא סטיה ניכרת.
ה	תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתר בניה לשימוש תיירותי במבנים קיימים ו/או בתוספות חדשות עפ"י תכניות מאושרות: 1. תנאי להגשת בקשה להיתר לאכסון תיירותי למהנדס העיר יהיה עריכת התוכנית תוך התייחסות לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות ויתקבל אישור משרד התיירות לתוכנית. 2. שטחי האכסון התיירותי יבנו, ככל הניתן, בחטיבה אחת עם כניסה נפרדת. 3. כל היתר יינתן בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה, מהנדס העיר יהיה רשאי לדחות כל בקשה אם ימצא כי הבקשה פוגעת באופי הסביבה. 4. המבנה הקיים תואם להיתר הבניה המאושר ואינו כולל חריגות ועבירות בניה, לא יינתן היתר לשימוש לאכסון תיירותי למבנה בו קיימות חריגות בניה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002". 5. היתר הבניה יוגש כהיתר משולב עם בקשה לרישיון עסק עפ"י דין. 6. תנאי להיתר בניה בבניין מגורים קיים הנמצא מחוץ לגבולות המעי"ר כפי שמוגדר בתכנית המתאר החדשה לירושלים (2000) ואשר אינו כולל כניסה נפרדת לשימוש האכסון המלונאי, יהיה קבלת הסכמות כל בעלי וחוכרי הדירות הקיימות במבנה לשימוש המבוקש.
ו	תנועה

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>תנועה וחניה:</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר ובהתאם לדרישות משרד התיירות בהתאם לסוג ונפח האכסון התיירותי המוצע.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ז	<p>מספר חדרי אכסון תיירותי:</p> <p>מספר החדרים לאכסון תיירותי לא יקטן מ-4 חדרים ולא יעלה על 24 חדרים בכל בניין.</p>
ח	<p>זכות טיעון לציבור:</p> <p>לעת דיון בבקשה להיתר שהוגש עפ"י תכנית זו, תינתן לציבור הזכות לטעון בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, במסגרת בחינת הבקשה ע"י הועדה המקומית תבחן הועדה המקומית את מהות השימוש המבוקש וההתאמה לסביבתו</p>
ט	<p>שימוש מסחרי בתחום האכסון התיירותי:</p> <p>א. במסגרת ההיתר לשימוש התיירותי יתאפשרו שימושים מסחריים נלווים (מסחר זיקתי) לצורך השימוש התיירותי ובלבד ששך שטחים אלו לא יעלה בכל בניין על 5% מהשטחים לשימוש תיירותי או על 150 מ"ר שטח בניה מירבי, הנמוך מבין השניים. ב. שימוש מסחרי יאושר רק כאשר מספר חדרי האכסון התיירותי יעמוד על 11 חדרים ומעלה.</p> <p>ג. לא יותר שינוי בקומת קרקע ממסחר לאכסון תיירותי, למעט לובי כניסה לאכסון התיירותי.</p> <p>ד. הוראות אלו מחייבות וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבויות ביצוע	היתר הבניה והבקשה לרישיון עסק יוגשו במקביל ויהיו כרוכים האחד בשני

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יוגבל ל-8 שנים מיום אישורה, בחלוף 7 שנים ממועד תחילת תוקפה של תכנית זו יוצגו בפני הועדה המחוזית הנתונים הבאים בדבר מימוש התכנית :

- מספר ההיתרים שניתנו על פיה, תוך התייחסות למשך השימוש ולמשך קיומם של העסקים הפועלים מכוחה של התכנית
- דיווח בדבר כלל התפוסה וההתפלגות לפי תת אזורים עירוניים.
- נתונים בדבר מספר ההיתרים אשר כוללים כניסה נפרדת.
- נתונים בדבר הפרעות ותלונות של תושבים לרשויות המוסמכות (משרד התיירות, עיריית ירושלים ומשטרת ישראל) בנוגע לעסקים שאושרו על פי תכנית זו. מספר החדרים, סוגי העסקים שהוקמו וכל מידע נוסף שידרש.

בחלוף 8 שנים ממועד תחילת תוקף התכנית יפקע תוקפה של תכנית זו. לאחר הצגת הנתונים האמורים לעיל בפני הועדה המחוזית תהיה רשאית עיריית ירושלים לקדם תכנית חדשה להארכת תוקף. מובהר כי היתר שניתן מכוחה של התכנית לא יפקע גם אם יוחלט לא לחדש את תוקפה של התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	יעקב כחלון	סוג:	ועדה לתכנון ובנייה	תאריך:	30/1/16
	שם ומספר תאגיד:	עיריית ירושלים	חתימה:			

יזם	שם:	יעקב כחלון	סוג:	ועדה לתכנון ובנייה	תאריך:	30/1/16
	שם ומספר תאגיד:	עיריית ירושלים	חתימה:			

עורך התכנית	שם:	שרון דינור	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	30/1/16
	שם ומספר תאגיד:	עיריית ירושלים	חתימה:			