

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מי/מק/133/ח/1

שם תוכנית: מתחם המלונאות בנווה אילן – הגדרת הוראות בנייה

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה  
 סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית

אישורים

**הפקדה**      **מתן תוקן**

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p><b>משרד הפנים</b>                  לשכת התכנון המחוזית</p> <p>2.6.96.2013</p> <p><b>נתקבל</b></p> <p>תיק מס' _____</p> </div>	

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 258, תאריך 13.12.13</p> <p>י"ר הוועדה המחוזית</p> <p>י"ר הוועדה המקומית</p> </div>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

האזור המלונאי במושב נווה אילן נתחם והוגדר כאזור למלונאות במסגרת תכנית משי/9. עפ"י תכנית המתאר מ/200 נקבע הצורך לייצר תכנית מפורטת שתגדיר את זכויות הבניה והתנאים למתן היתר בניה.

לפיכך עוסקת תכנית זו בהגדרת זכויות הבניה במסגרת שהוקצבה בתכנית המתאר המקומית מ/200 ובחלקו של השטח למלונאות כפי שהוגדר בתכנית מ/133 ומשי/9 ונמסרה לבעלות חב' C-HOTEL (חלקות 12 ו-26 בגוש 29543, וחלקות 6 ו-11 בגוש 29695).

בנוסף לקביעת זכויות הבניה והגדרה מפורטת של השימושים המותרים, מגדירה התכנית הוראות ותנאים להיתר בניה.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

נותחם המלונאות בנווה אילן – הגדרת הוראות בנייה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מי/מק/133/ח/1

מספר התוכנית

82.377 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

2.5.2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת בסמכות מקומית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• ל.ר.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1	נתונים כלליים
207300	קואורדינטה X		
635100	קואורדינטה Y		
מלון נווה אילן נמצא בגזרה המערבית של מושב נווה אילן		1.5.2	תיאור מקום
מ.א. מטה יהודה	רשות מקומית	1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית
• חלק מתחום הרשות ירושלים	התייחסות לתחום הרשות נפה		
מושב נווה אילן	יישוב	1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29695	מוסדר	• חלק מהגוש	6, 11, 16	12
29543	מוסדר	• חלק מהגוש	12, 15, 26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין.

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי/200	כפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות תחולנה על תכנית זו.	2578	1.11.1979
מי/133	כפיפות לזכויות בניה		1898	22.2.1973
משי/9	כפיפות	תואי דרך החוצה את השטח למלונאות.	3974	12.2.1992
מי/133/ד	כפיפות	קטע דרך מאושרת	5350	14.2.2004

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי גבי גרזון	30.4.2013	ל.ר	25	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי גבי גרזון	28.4.2013	1	ל.ר	1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי גבי גרזון	28.4.2013	1	ל.ר	1: 500	מנחה	נספח בינוי
		אדרי אסף קשטן	28.4.2013	1	ל.ר	1: 500	מנחה	נספח נופי
		אדרי גבי גרזון	29.8.2012	1	ל.ר	1: 500	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				מלון נווה אילן שערי ירושלים							

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				מלון נווה אילן שערי ירושלים							

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		דרך יפו 216 ירושלים	02-5318888		025318706		
חוכר				מלון נווה אילן שערי ירושלים							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• עורך ראשי	אדריכל	גבריאל גרזון	9618760	א.ב. מתכננים	511536575	דרך מנחם בגין 116 ת"א	036233753	0505259760	036233700	<a href="mailto:Gabi_ger@abt.co.il">Gabi_ger@abt.co.il</a>	
• מודד	מודד	חב' דטהמפ		חב' דטהמפ		הירקון 67 בני ברק	037541000		036536157		
• יועץ נופי	אדריכל	אסף קשטן	050299114	א.ב. מתכננים	511536575	דרך מנחם בגין 116 ת"א	036233755	0505261247	036233700	<a href="mailto:assaf@abt.co.il">assaf@abt.co.il</a>	

<b>1.9 הגדרות בתוכנית</b>
---------------------------

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

הגדרת מונח	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**

הגדרת זכויות והוראות בניה במתחם המלונאות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 עמידה במסגרת הוראות והנחיות מי/200 לאזור מלונאות – בכל הקשור לגובה מבנים, מספר קומות מותר ואחוזי בניה מותרים לשטחים עיקריים.

2.2.2 הגדרת ההקלות לתוספת זכויות בניה בסמכות מקומית.

2.2.3 פירוט השימושים, ההוראות וההנחיות לתכנון ופיתוח.

2.2.4 תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית 81.5 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
הקלה מותרת בסמכות מקומית			תוספת 6%	25% מתוך 75.879 דונם	אכסון מלונאי	תיירות / מלונאות
		23,522 מ"ר	4553 מ"ר	18,969	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			אין	200,201	אכסון מלונאי
			אין	301,300	דרך מאושרת

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
91.47%	75,879	אזור למלונאות ונופש		91.47%	75,879	אזור למלונאות ונופש
8.53%	6,498	דרך מאושרת		8.53%	6,498	דרך מאושרת

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מלונאות	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
א. אכסון מלונאי על כל סוגיו השונים והכל עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות.	
ב. מבנים ומתקני תיירות הכוללים הסעדה, בילוי, כינוסים ואירועי שמחות, מתקני נופש וספורט.	
ג. שטחי גינון, משטחי ישיבה בחוץ, סככות צל, מגרשי חניה ומתקני תשתית לצורך הפעלת המלון.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
א. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.	
ב. סה"כ שטחי הבניה העיקריים במתחם המלונאי לא יעלו על 31% (25% לפי מי/מק/200 ועוד 6% הקלה בסמכות מקומית).	
ג. חצרות השירות לאספקה ופינוי פסולת יוקפו בגדר מסתור.	
ד. שאר הוראות בטבלת זכויות בניה (פרק 5).	

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
א. תנועת כלי רכב מכל סוג, מדרכות להולכי רגל וחניות מקבילות.	
ב. מעבר תשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.	
ג. תאורת רחוב, גינון ושילוט.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
א. לא תותר בניה בתחום הדרך למעט עבודות תשתית כמתואר בסעיף 4.2.1 ב'.	
ב. תכנית פיתוח מערכות תנועה יהיו עפ"י התקן התקף של משרד התחבורה בעת אישורן.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (1) (2) (3) (5)				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מלונאות	201	63315	19,000	4,000	627 <sup>(3)</sup>	906	24,533 מ"ר	ל.ר.	ל.ר.	30%	15 (4)	4	1	5 (6)	3	3	3
	200	12564	3,000	900	895	73	4,868 מ"ר	ל.ר.	ל.ר.	30%	10 (4)	2	2	5 (6)	3	3	3
דרך מאושרת	300,301	6,498															

הערות לטבלה:

- (1) שטח בניה עיקרי יהיה עפ"י 31% (6% + 25%) משטח המגרש.
- (2) ניתן לנייד שטחים לקומה שמתחת לכניסה הקובעת אך שטחם יימנה בסה"כ השטחים.
- (3) שטחי השירות יהיו עפ"י 7.25% (25% מתוך ה- 31%) משטח המגרש ועוד 1,000 מ"ר לחניה מקורה בתא שטח 201 בלבד.
- (4) גובה מבנים יימדד ממפלס פני הקרקע ומנין הקומות יימנה ממפלס הכניסה הקובעת.
- (5) "לא תינתן אפשרות להקלה נוספת בזכויות הבניה מעבר למאושר בתכנית זו" ..
- (6) קו בנין קדמי הוא המרחק בין מבנה מתוכנן לקו גבול המגרש החוצץ בין המגרש לדרך ציבורית או שטחים מבונים שאינם חלק מהמתחם המלונאי.
- (7) גודל מגרש מינימאלי 10,000 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות ארכיטקטוניות**

- א. דימוי ותדמית:  
עיצוב המבנים והמתקנים במלון ישדר מופע שקט אך מכובד, המשתלב בסביבה ההררית הטבעית של אזור ירושלים.
- ב. חמרי הגימור ופרטי הגימור יהיו תקינים בעלי יכולת עמידה בפני שמש ורוחות עזות.
- ג. חיפויי הקירות יהיו מאבן טבעית, אבן מנוסרת, טיח בגוונים בהירים, לוחות עץ מאסיבי, לוחות נחושת ופלדה המוסיפים אופי של מרכיבי בניה עתיקים.  
לא תותר בניה מפחים או לוחות PVC למיניהם.
- ד. פיתוח השטח, מסלעות ושטחי גינון יתוכננו ע"י אדריכל מוסמך ויכללו את כל מרכיבי הניקוז, שימור מי נגר עילי ושימוש בצמחיה ארץ ישראלית מקומית.
- ה. עבודות הפיתוח יסתיימו בתחום המגרש ולא תהיה כל שפיכת חומר עודף אל מחוץ לקווי המגרש.

**6.2 רישום**

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.3 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.4 המקעות**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) יופקעו על ידי הועדה המקומית, ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) ובכפוף לכל דין.

**6.5 מקלטים**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם אושר המבנה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.6 כיבוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.7 חנייה**

החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובכפוף לנספח החנייה.

**6.8 סידורים לנכים**

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

**6.9 עתיקות**

תנאי לקבלת היתר בניה – אישור רשות העתיקות.

**6.10 איחוד וחלוקה**

- א. תכנית זו מאפשרת חלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- ב. תותר חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**6.11 מים**

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.12 ביוב**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לפתרונות הביוב.

**6.13 מערכת החשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הכולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.14 מערכות תקשורת**

- א. מערכות תקשורת בזק תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.  
 ב. מערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות.

**6.15 אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.16 נגר עילי**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

**6.17 שיפוי הוועדה המקומית**

מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.

**6.18 השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

**6.19 עבודות תשתית**

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב 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 שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י מהנדס הוועדה 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.



**6.20 תיאום עם רשות הטבע והגנים**

טרם ביצוע עבודות פיתוח שטח, הכוללות תאורת שטח ונטיעות, יש לתאם עם רשות הטבע והגנים את תכנון התאורה ומניעת התפשטותם של מינים פולשים.

**6.21 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי, ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי, ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).  
 על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413, בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.22 שימור עצים בוגרים**

בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה, כל סוגי העצים הבוגרים מוגנים ומחייבים אישור כריתה או העתקה.  
 במסגרת התכניות המפורטות לביצוע – יסומנו העצים לשימור, על פי סוגיהם, ויעשה מאמץ תכנוני לשמרם, כולל שינוי וצמצום קווי הדיקור והנחיות מפורטות לשמירה עליהם, טרם תחילת העבודות בשטח. הכל בהתאם למפורט בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	<p>שלב ראשון  שינויים והרחבות בלובי כניסה קיים.  שלב שני  תוספת 60 חדר וספא.  שלב שלישי  תוספות אפשריות בחלקו הצפוני של תא שטח 201.  שלב רביעי וחמישי  יהיו בעתיד בתא שטח 200.</p>	<p>תנאי להיתר בניה בתא שטח 200 יהיה אישור תכנית בינוי לכל תא השטח בסמכות מקומית.</p>

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד

**8. התימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
שם: אדריכל גבי גרזון	חתימה:	תאריך: 5.5.2013	עורך התוכנית
תאגיד: חברת א.ב. מתכננים בע"מ	מספר תאגיד: 27159-רשיון-מתכננים בע"מ		
שם: נווה אילן - שער ירושלים	חתימה:	תאריך: 30.4.2013	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד: 53004220		
שם: מ.מ.י	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, 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 ייעשה על ידינו הסכם כגון השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שדכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מהסכם כאמור ועפ"י כל דין.

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

12-06-2013

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רבי גינן (שם), מספר זהות 961876, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מ/מק/133/ח/1 ששמה הוצאת הוראות הוראה (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אצי-מב והנ"ן מספר רשיון 27159.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ג'ה לר - ל"מ

ב. אצ"מ לר קלמן

ג. \_\_\_\_\_

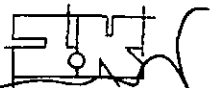
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

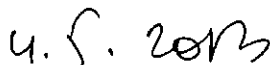
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל גבי גרזון  
רשיון-27159  
מתכננים בע"מ



חתימת המצהיר




תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית
--------------------------------------

אני החתום מטה אסף קשטן (שם), מספר זהות 050299114, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מי/מק/133/ח/1 ששמה: "מתחם המלונאות בנווה אילן - הגדרת הוראות בניה" (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ובנין ערים ויש בידי תעודה מטעם רמ"ר המי/מק/133/ח/1 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 25467 או לחילופין (מתק את המיותר):  
~~אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי~~
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: "נספח נופי מנחה" בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 מתכננים בע"מ  
 חתימת המצהיר

2/5/2013  
 תאריך

**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

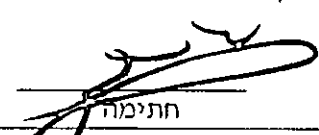
מספר התוכנית : 1/ח/133/מ/מ

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצויר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 3.7.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מפתרונות צור (כולל הקו הכחול)

<u>S.S.13</u> תאריך	 חתימה	<u>בוגרד גטניו</u> מודד מוסמך <u>משמארסקי 870</u>	<u>מודד מוסמך</u> <u>רשיון מס' 570</u> שם המודד
------------------------	---	---	---

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>                    </u> תאריך	<u>                    </u> חתימה	<u>                    </u> מספר רשיון	<u>                    </u> שם המודד
--------------------------------------	--------------------------------------	---	---



## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אילן ג'ורג'ון תאריך: 2.5.2013 חתימה: [חתימה]

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	1.7	מסמכי התוכנית
		אם כן, פרט: _____		
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עמ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) דאה התייחסות לנושא כפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עמ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים



**נספח הליכים סטטוטוריים**

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות		
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים
תאריך		

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• התוספת חלה.</li> <li>• התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• התוספת חלה.</li> <li>• התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• התוספת חלה.</li> <li>• התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.