

1000227181-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

תכנית מס' 101-0068791

תוספת קומות למלון במתחם אריסטובולוס

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משדד הפנים - מחוז ירושלים</b>                      הוועדה הממוזנת החליטה ביום: <u>10.7.13</u>                      לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> <u>אריאל</u>                      יו"ר הוועדה המחוזית                      חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---

## דברי הסבר לתכנית

מצב סטטוטורי- מגרש בשטח 680 מ"ר. תכנית מאושרת החלה במקום 2512/ב עקרונות תכנוניים- קביעת תוספת של 2 קומות, מרפסת גג וקומה מצומצמת על גבי בניין בית מלון בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. תחת הכניסה הקובעת ימוקמו קומה מלונאית במפלס 1-, שטחי שירות וחניון מכני תת-קרקעי. סה"כ 124 חדרים. בכל קומה שני חדרים יתפקדו כמממ"ים. בקומה 1 ו 2 יהיו חדרי אורחים נגישים לנכים - 2 בכל קומה. הבניה החדשה תבוא בתחום קווי הבניין החדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

תוספת קומות למלון במתחם אריסטובולוס

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0068791

מספר התכנית

0.68 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220986

קואורדינטה Y 632134

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	אריסטובולוס	ירושלים

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30052	מוסדר	חלק	164	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1024	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1024	989		10/01/1963



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/1997	2540	4502	תכנית זו משנה את ההוראות המפורטות בתכנית 2512/ב	ביטול	2512/ב
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות התכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות התכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות מתאר 62.	ביטול	62
17/09/1959	1852	699	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 913.	ביטול	913



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



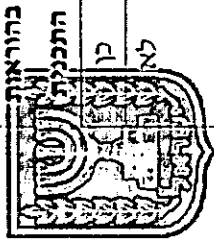
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

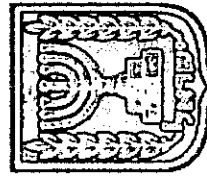
**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן	תשריט מצב מוצע			ירון קופרשטוק		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח בינוי ותנועה	29/01/2014		קופרשטוק ירון	28/01/2014		1:100	מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תקנון זמין מונה הדפסה 22	26/07/2012		קופרשטוק ירון	04/06/2012	1	1:250	רקע	הוראות בינוי מצב מאושר



תקנון זמין מונה הדפסה 22

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייליים לבין המנחים יגברו המסמכים המייליים. במקרה של סתירה בין המסמכים המייליים לבין המסמכים המייליים**



תקנון זמין מונה הדפסה 22

**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
פרטי			גינות המלכים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6588600	02-6524153	mirital@barak.net.il

תכנון זמין  
מגה הדפסה 22

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			גינות המלכים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6588600	02-6524153	mirital@barak.net.il

**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	ירון קופרשטוק	81827		ירושלים	המלך גיורג'י	40	02-6242632	02-6254730	kupershstock@gmail.com

תכנון זמין  
מגה הדפסה 22

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת קומות למלון במתחם אריסטובולוס

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי ייעוד מאיזור מסחרי מיוחד לאיזור מסחר תירות ונופש

2.2.2 קביעת בינוי עבור תוספת של 2 קומות, מרפסת גג וקומה מצומצמת על גבי בניין בית מלון בן 6 קומות מעל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

הכניסה הקובעת. תחת הכניסה הקובעת ימוקמו קומה מלונאית במפלס 1-, שטחי שירות וחניון מכני תת-קרקעית

2.2.3 קביעת שטחי בנייה של 5970 מ"ר שהם 3585 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2385 מ"ר שטחי שירות

2.2.4 שינוי קו בניין וקביעת קו בניין מזרחי חדש

2.2.5 הגדל מספר הקומות מ-6 קומות מעל מפלס 0.00 ל-8 קומות.

2.2.6 קביעת שימושים עבור מסחר תירות ונופש

2.2.7 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,320	+1,084	2,236	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		265		265	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מסחר ותיירות	1	חזית מסחרית	מסחר ותיירות	1
		קו בנין עילי	מסחר ותיירות	1
		קו בנין תחתית/תת קרקעי	מסחר ותיירות	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר מיוחד	680	100
סה"כ	680	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	675.76	100
סה"כ	675.76	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מסחר ותיירות</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מסחר ובית מלון
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי.                  ב. מספר מקומות החניה בחניון לא יעלה על 70 וישמש את אורחי בתי המלון של היזם הנבנים באזור                  ג. לחניון המלון יהיו שתי גישויות לרכב: 1. מרח' אריסטובולוס ליציאה בלבד. 2. מרח' אלישר לכניסה ויציאה.                  ד. מקומות החניה בחניון ישמש רק לטובת מלונאות. סטיה מהוראה זו תחשב לסטיה ניכרת מהתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                  ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                  ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.                  ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 12.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. לא יותר ניווד שטחים תת קרקעיים לשטחים על קרקעיים                  ב. "קו בניין" המסומן בתשריט בקו-נקודה-קו, הנו קו בניין לקומת הכניסה שבמפלס ה 0.00 בלבד.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מסחר ותיירות	4.1
<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מפלס <math>\pm 0.00</math> כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו למעט סטייה של <math>\pm 0.2</math> מטרים תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. לא יותר ניוד שטחי שירות או שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הכניסה הקובעת. סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. לחניון המלון יהיו שתי נגישויות לרכב: 1. מרח' אריסטובולוס ליציאה בלבד 2. מרח' אלישר לכניסה ויציאה. סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת מהתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. השימוש במקומות החניה בחניון יהיה למטרת מלונאות בלבד. סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת מהתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	ו
<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	ז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם  
 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 22

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	1	הבנייה תתבצע בהינף אחד

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.




תכנון זמין  
 מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 22

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך: 16/2/14 חתימה: גינות המלכים בע"מ	סוג:	שם:	מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: גינות המלכים בע"מ 511623506
	תאריך: 16/2/14 חתימה: גינות המלכים בע"מ	סוג: בעלים	שם:	בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: גינות המלכים בע"מ 511623506
	תאריך: 16/2/14 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם:	עורך התכנית שם ומספר תאגיד:

  
 חוֹפֵאֵי הַתְּכָוִינָה  
 קוֹפְרֵי שֵׁטוֹק אֲרִיסְטוֹבּוּלוֹס



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22