

1000247691-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

הוראות תכנית

2014-02-2

נתקבל

תכנית מס' 101-0109694

תוספת יח' מלונאיות בתוך מעטפת הבניין הקיים, רח' הנביאים 43, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תוכנית זמין מונה הדפסה 15</p> <p>חותמת היועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת היועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ליום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך:

יו"ר הוועדה המחוזית:

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

חותמת היועדה המחוזית	חותמת היועדה המחוזית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית מבקשת להגדיל את שטחי הבנייה המותרים בבניין שברחוב הנביאים 43 בתחום מעטפת הבניין הקיים, על-מנת לאפשר הקמה של מלון גדול יותר מהמלון המינימאלי שתוכנן במקור. מדובר על הגדלת המלון ע"י תוספת של יחידות מלונאיות חדשות, אשר רובן נוספות בקומת ביניים חדשה הנוצרת ע"י חלוקת קומת הקרקע הגבוהה והחלל הטכני שמעליה לשתי קומות תקניות. כמו כן מוצעת הוספה / הסבה של שטחים בקומת התניין (מפלס -3.50) ובמפלס הכניסה (+0.00) לטובת יחידות מלונאיות חדשות ולטובת הרחבתו של לובי המגורים.

רקע תכנוני לתכנית:

במגרש קיים בניין, אשר בנייתו מסתימת בימים אלה (אוגוסט 2012). הבניין נבנה בהתאם לזכויות שניתנו למגרש ע"י תכנית 2709 ג', כאשר בקומת הקרקע תוכננה מלונית קטנה ושטח קטן למסחר ומעליהם 5 קומות תכנון זמין מגורים. ניצול הגובה המקסימאלי שהותר ע"י התכנית המאושרת איפשר לבנות קומת קרקע עם חלל גבוה. מונה הדפסה 15 לעומת זאת כמות שטחי השרות הקטנה יחסית שהגדירה התכנית, חייבה שימוש בשטחים עיקריים למטרות שרות.

הליכים משפטיים: אין

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע:

מגישת התכנית, חברת "שטרן הנבאים בע"מ", הינה בעלת הקרקע במגרש זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תוספת יח' מלונאיות בתוך מעטפת הבניין הקיים, רח' הנביאים 43, ירושלים

101-0109694

0.576 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג 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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	220899
	קואורדינטה Y	632349

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הנביאים	43	

מרכז העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30050	לא מוסדר	חלק	100	

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
ג / 2709	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2709 ג'. בנושאים	4989	2832	24/05/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס 2709ג' ממשיכות לחול.			
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166ב'. הוראות תכנית 5166ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022א'. הוראות תכנית 5022א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



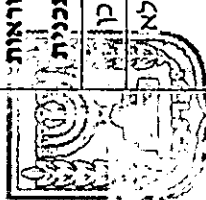
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אמציה אהרנסון			תיאור המסמך	בהוראות
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אמציה אהרנסון			תשריט מצב מוצע	התכנית
בניוי	מחייב	1:100	1	13/01/2014	אהרנסון אמציה		13/01/2014	מחייב לעניין: קווי בניין מירביים, גובה בניה מירבי, מסי קומות מירבי, מסי יחיד מירבי, שטחי מלונאות ושטחי בנייה מירביים.	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/01/2014	אהרנסון אמציה		13/01/2014		לא



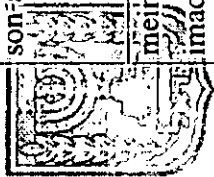
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

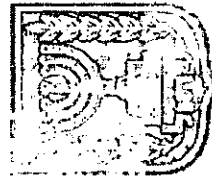


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@aaron son-arc.com	02-6734493	02-6734494	2	בית"ר	ירושלים	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	29632	אמציה אהרנסון	עורך ראשי	אדריכל
meimad@me imad-sur.co.il	02-6522596	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים	מימד פוטוגרמטריה מדירות והנדסה בע"מ	502	ראובן אלסטר	מודד	מודד



תקנון זמין
מונה הדפסה 15



תקנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 15

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

הוספה של שטחים בתוך תחום מעטפת הבניין הקיים ברחוב הנביאים 43, ירושלים, לטובת הגדלת המלון המתוכנן בבניין, והגדלת מספר החדרים במלון מ-11 חדרים ל-29 חדרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

- א. שינוי יעוד הקרקע משטח למלונאות ומסחר לאזור מגורים, מסחר ותיירות (היעוד החדש זהה ליעוד הישן במהותו, והשינוי נובע מהתאמה להגדרות המבא"ת בלבד)
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - 1) קומת ביניים חדשה בתוך חלל קומת הקרקע לטובת הוספת יחידות מלונאיות
 - 2) תוספת שטחים לטובת המלון בתוך קומת החנייה עבור מחסנים ועבור חדר סוויטה
 - 3) התרת הסבת שטחים בקומת הקרקע וסגירת מרפסת פתוחה לשם תוספת חדרי מלון חדשים, ולשם הרחבתן זמין
 - 4) הוספת מעלית וחדר מדרגות פנימיים הקושרים בין שתי קומות המלון
- ג. קביעת סה"כ שטחי הבנייה המותרים בתחום התכנית ל-3,035 מ"ר, מתוכם 2,295 מ"ר שטח עיקרי ו-740 מ"ר שטחי שרות.
- ד. קביעת תוספת של 18 חדרי מלון. סה"כ בבניין 10 יח"ד ו-29 חדרי מלון.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- ו. קביעת הוראות בינוי,
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.576

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	11	+18	29		המצב המאושר ע"פ היתר בניה מס' 103322 בתיק 08/728.2
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	393.41	+512.69	906.1		מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 103322 בתיק 08/728.2 כולל גם שטח למסחר
מגורים (יחיד)	יחיד	10		10		מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 103322 בתיק 08/728.2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,380.44	+8.46	1,388.9		מצב מאושר ע"פ היתר מס' 103322 בתיק 08/728.2

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

יעוד	תאי שטח	מונה
מגורים מסחר ותיירות	100	מונה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למלונאות ולמסחר	591.9	100
סה"כ	591.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	591.9	100
סה"כ	591.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

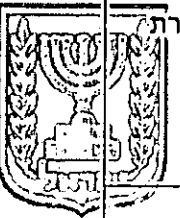
<p>4.1 מגורים מסחר ותיירות</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>(א) מלונאות ומסחר, כולל בקומת החניון. (ב) בקומות עליונות מעל לקומות מסחר ומלונאות יותרו שימושים של מלונאות ו/או מגורים ו/או משרדים. מודגש בזאת שדירות המגורים תיבנה באגפים שלמים ונפרדים בבניין ותהיינה משורתות ע"י חדר מדרגות וכניסה נפרדים.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p> <p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית, ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ועם אדריכל העיר ובאישורם.</p>	<p>4.1.2</p> <p>א</p>
<p>חניה</p> <p>(1) מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום חלקה מס' 100 בלבד. (2) החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך פריקה וטעינה, והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	<p>ב</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>(1) גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 (2) מספר יח"ד המכסימלי הינו מחייב וכל תוספת של יח"ד מעבר לו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 (3) היקף השטחים לשימוש מלונאי כמפורט בטבלה 5 ובהערה מס' 1 לטבלה 5 הינו מחייב. כל המרה של שטחים משימוש מלונאי או מסחרי לשימושים אחרים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 (4) מספר הקומות המכסימלי הקבוע בתכנית הינו מחייב וכל תוספת עליו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 (5) קווי הבניין המופיעים בתשריט מחייבים וכל חריגה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p>	<p>ג</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. תומר הבנייה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. ב. הועדה המקומית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת גובה הבנייה, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת קווי הבניין, מס' יח"ד המירבי וממספר הקומות המירבי (בניין קיים)</p>	<p>ד</p>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>ה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970</p>	ו
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>(1) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ז
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>על החלק המלונאי שבתכנית יחולו הוראות תמ"א 12 (מפעלי תיירות ונופש): מבנה המלון יכלול קיומם של שטחים ציבוריים, כגון אולם קבלה וחדר אוכל, הנלווים לאיחסון המלונאי. האחסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ולמטרות אירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p>	ח



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



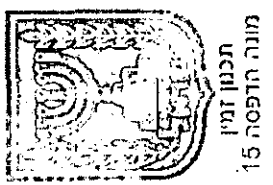
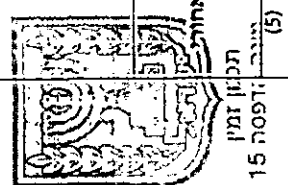
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מוטא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	צידו ימני	צידו שמאלי	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מוטא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כולל	תאי שטח	יעד
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שורת									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שורת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי שורת			
מגורים מסחר ותירות	100	576	2153.8	527	(2) 97.5	(3) 10	(4)	2	7	(5)	(5)	2	(4)	(3) 10	(2) 97.5	527	293	141.2	497	2153.8	576	100	מגורים מסחר ותירות	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים מסחר ותירות	יעוד	תאי שטח	קו בנין (מטר)
			קדמי (5)
			100

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

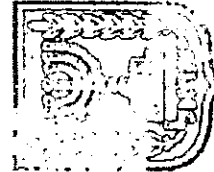
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשי"ב, 1992, לרבות שטחי החניה ושטחי המרחבים המוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכנס: 1,388.9 מ"ר שטחים עיקריים ו-621.9 מ"ר שטחי שרת עבור שימוש מגורים ו-906.1 מ"ר שטחים עיקריים ו-118.1 מ"ר שטחי שרות עבור שימוש מלונאות. לא יותר נידוד שטחים משימושי המסחר והמלונאות לשימושי מגורים.
- (2) תכסית תת-קרקעית: 100%.
- (3) בנוסף לדירות המגורים כולל הבניין גם מלון עירוני ובו 29 חדרים מלון.
- (4) כמפורט בספח מס' 1. הגובה כולל קומה טכנית ומעקה גג בני.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

6.2 הנחיות מיוחדות

כל יתר ההוראות בתכנית 2709ג', שלא שונו במפורש בתכנית זו, תכנית מס' 109694, ממשיכותה לחול ללא שינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

8. חתימות

שם: בני מזרחי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: שטרן הנביאים בע"מ 513964684		חתימה: שטרן הנביאים בע"מ 513964684	

שם: גרי פדר	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: שטרן הנביאים בע"מ 513964684		חתימה: שטרן הנביאים בע"מ 513964684	

שם: בני מזרחי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: שטרן הנביאים בע"מ 513964684		חתימה: שטרן הנביאים בע"מ 513964684	

שם: גרי פדר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: שטרן הנביאים בע"מ 513964684		חתימה: שטרן הנביאים בע"מ 513964684	

שם: אמציה אהרנסון	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים		חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15