

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה למלון ענבל (חלקה : 124 בגוש : 30197) הנמצא בפינת רחובות ז'בוטינסקי ואלחנן וגובל בגן הפעמון, לקבוע תוספות בניה שונות למלון במפלסים שונים ולקבוע גבהים חדשים וקווי בניה חדשים למלון. תוספות הבניה יכללו תוספת של 45 חדרים (על 285 הקיימים), חלל רב תכליתי, מבנה קל בחצר הפנימית, ומרפסות. בחלקה קיים בנין מדורג בן 7 קומות מעל קרקע +קומה טכנית ו-3 קומות תחת הקרקע. יעוד הקרקע בחלקה ישונה מ"שטח פרטי פתוח" ל"מלונאות".



המלון ז'בוטינסקי
וענבל 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית
ומספר התכנית : מלון ענבל, ז'בוטינסקי 3 ירושלים

מספר התכנית : 101-0193193

1.2 שטח התכנית : 8.739 דונם

1.3 מהדורות : שלב
מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית : סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מכורטט
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

221100 קואורדינאטה X

630900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת קוממיות, רח' ז'בוטינסקי 3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ז'בוטינסקי	3	

שכונה קוממיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30197	מוסדר	חלק	124	

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



מזכירות תכנון
משרד התכנון והבנייה



מזכירות תכנון
משרד התכנון והבנייה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/1982		2829	תכנית זו מבטלת את הוראות תכניות 1857/ב בתחומה.	ביטול	1857 / ב ✓
14/04/1976		2213	תכנית זו מבטלת את הוראות תכניות 1857 בתחומה.	ביטול	1857 ✓
20/05/1982		2814	תכנית זו מבטלת את הוראות תכניות 1857/א בתחומה.	ביטול	1857 / א ✓
28/10/1985		3264	תכנית זו מבטלת את הוראות תכניות 1857/ג בתחומה.	ביטול	1857 / ג ✓
11/01/1998	1271	4605	תכנית זו מבטלת את הוראות תכניות 1857/ד בתחומה.	ביטול	1857 / ד ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	ביטול	62 ✓



מ.ת. 101-0193193
ת.ת. 101-0193193

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מייקל שוורץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מייקל שוורץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	23/02/2015	מייקל שוורץ	12/01/2016	נספח הבינוי מחייב לענין גובה, מספר קומות וקווי בנין. ולנושאים המפורטים בסעיף 6.1 "תכנית בינוי"	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	24/07/2014	מייקל שוורץ	05/08/2015	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/05/2014	מייקל שוורץ	23/02/2015	תשריט מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אליעזר ששון			ירושלים	ז'בוטינסקי	3	02-6756666	02-6756777	ezsasson@g mail.com

ת.ד. 1000
מונה תדפיס

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת מלון ענבל	ירושלים	ז'בוטינסקי	3	02-6756666	02-6756777	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	בן יהודה	34	02-5318706	073-2021500	
חוכר			חברת מלון ענבל	ירושלים	ז'בוטינסקי	3	02-6756666	02-6756777	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מייקל שוורץ	33148	מייקל שוורץ אדריכלים	ירושלים	השיירות	1	02-5661622		office@msar chts.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

יצירת מסגרת תכנונית, להרחבת המלון :

- תוספת חדרי מלון.
- תוספת מרפסות.
- תוספת מעלית חיצונית.
- תוספת שטחים עיקריים ציבוריים.
- תוספת חלל שרות תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד תא שטח 1 מ"שטח פרטי פתוח" ל"מלונאות".
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים ל: 32000 מ"ר מתוכם 18500 מ"ר שטחים עיקריים ו-13500 מ"ר שטחי שרות.
- ג. קביעת קווי בנין מרביים בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/עקירה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית.
- ז. קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע.
- ח. קביעת הוראות בגין תוספת חדרי מלון ענבל ל- 330 חדרים לפחות.
- ט. קביעת הוראות בגין תוספת מעלית חיצונית לבנין.
- י. קביעת הוראות ביחס לתוספת קומות לבנין.
- יא. קביעת הוראות ביחס לגובה הסופי של המבנה בהתאם לנספח הבינוי.



משרד התכנון והבנייה
13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 8.739



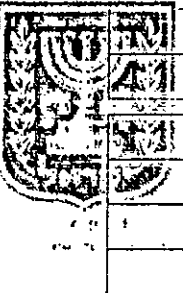
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		330	+45	285	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
		18,500	+2,545	15,955	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)

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



יעוד	תאי שטח	יעוד	תאי שטח כפופים
מלונאות (אכסון מלונאי)	01		
סימון בתשריט		יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה		מלונאות (אכסון מלונאי)	01
בלוק עץ/עצים לעקירה		מלונאות (אכסון מלונאי)	01
להריסה		מלונאות (אכסון מלונאי)	01

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
פרטי פתוח	8,739	100
סה"כ	8,739	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	8,758.46	100
סה"כ	8,758.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>אכסון מלונאי</p> <p>1. יחידות ארוח, שרותי מלון, וכן כל שימוש נלווה אחר ונוסף, שנועד לשרת את באי בית המלון לרבות: אולם כנסים, אולם ארועים ושמחות, מועדון בריאות וכושר, וספורט, בריכת שחייה מקורה וואו פתוחה, מסעדות, בית כנסת, חנויות וחניה.</p> <p>2. שטחי שרות נלווים לרבות: מבואות, מחסנים, שרותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, חניה, מעליות וכן שטחי עזר נלווים, וכל שטח שרות נדרש לפי חוק ותקנות שהותקנו מכוחו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בתחום תא שטח 1 כמפורט בנספחי התכנית, וזאת בתחום קווי הבניין, קווי הבניין העיליים והתת קרקעיים המסומנים בנספח הבינוי, שהינם מחייבים בעניין זה.</p> <p>2. א. גובה הבניין האבסולוטי הסופי יקבע על 791.10 (גובה רצפת הגג. 789.69) באגפים צפון מערב מערבי, דרום מערבי של הבניין.</p> <p>ב. גובה הבניין האבסולוטי הסופי באגפים צפון מזרחי ודרום מזרחי של הבניין יהיה 783.70 גובה רצפת הגג. 781.50 מעל לגובה זה יותר מעקה תקני והכל כמפורט בתכנית הגגות בנספח הבינוי.</p> <p>ג. גובה 2 הקומות החדשות לא יעלה על 630 ס"מ ביחד.</p> <p>ד. תותר בניית חדרי מדרגות לעלייה לגג הקומות החדשות וזאת עד לגובה אבסולוטי 787.00 ה. יותר גינון על גג הקומות החדשות.</p> <p>ו. גובה גג פיר המעלית החיצונית יקבע על פי תקני מעליות נדרשים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גובה גדרות מוצעות בקו חלקה לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס פני הפיתוח הגבוה</p> <p>2. קירות התמך הקיימים בין החלקה לחלקות הגובלות הם קירות התמך היחידים המותרים בקו חלקה</p> <p>3. מפלסי הפיתוח המוצעים הינם בהתאם לפיתוח הקיים. שינויים בפיתוח יותרו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יהיה לפי נספח חניה.</p> <p>2. תותר תוספת מקומות חניה באמצעות מכפיל חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>3. מקומות החניה יקבעו בגבולות המגרש בלבד.</p>
ד	היטל השבחה



הסכך זמין
13

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>עתיקות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו, בין היתר לנושא עיצוב חזיתות המבנה, חומרים, המרפסות וכד'</p> <p>2. בתוספות הבניה יותר שימוש של חומרים נוספים שאינם אבן כגון : מתכת, עץ, זכוכית וכיו"ב.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 סלולריים), 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 ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת משרד הבריאות לרבות אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת להרחבת בתי האוכל בבית המלון ולהתאמתם לדרישות בדבר תנאי תברואה נאותים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בעניין עמידה בתקנים</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה הקיים יותנה בחיזוק המבנה ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. השטחים הצבועים בנספח הבינוי בירוק הם שטחים קיימים המיועדים לחלחול מי נגר (1.6%</p>



תכנון זמין
מינה: 13

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>משטח החלקה (ואין להסב אותם לשטחים שאינם מאפשרים חלחול.</p> <p>2. בעת בקשה להיתר, ניתן יהיה לתאם עם המחלקה לשיפור פני העיר של עיריית ירושלים, את איסוף מי הגשם מהגגות החדשים, ניקוזם, והחדרתם לשצי"פ בחלקה 188.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים להעתקה</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. יש לטוע עצים חליפיים לאלה שנעקרו ביחס של 2 עצים חדשים במקום כל עץ שנעקר.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט כ"עץ להעתקה" יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבוננו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. יותר שימוש בתאים פוטו וולטאים על הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. תותר בניית פרגולות על מרפסות הגג.</p> <p>2. תותר בניית פרגולה בכל שטח החצר הפנימית.</p> <p>3. הפרגולות יותרו עפ"י המופיע בנספח הבינוי.</p>
יג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין יקבע בהתאם למסומן בנספח הבינוי עבור כל מפלס בהתאם.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי יקבע בהתאם למסומן בנספח הבינוי בקומות התת קרקעיות.</p> <p>3. קו הבניין העילי עבור מרפסות ז"ז יקבע בהתאם למסומן בנספח הבינוי</p>



מחלקת תכנון
וענייני בנייה



תחנת זמין
12/01/2016

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	אחורני	צידי- שמאלי	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 3					מעל הכניסה הקובעת 8	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	3	8	29.2	(2) 330	60	(1) 367	32000	8720	2500	4780	16000	8739	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

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



מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
(4) 205	(3)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

1. לא יותר לנייד שטחים מעל מפלס ה-0.00 אל מתחת למפלס ה-0.00 ולהפך, הן בשטחים עיקריים והן בשטחי שרות.

2.

א. גובה הבניין האבסולוטי הסופי יקבע על 791.10 (גובה רצפת הגג.789.69) באגפים צפון מערבי, מערבי, דרום מערבי של הבניין.

ב. גובה הבניין האבסולוטי הסופי באגפים צפון מזרחי ודרום מזרחי של הבניין יהיה 783.70 גובה רצפת הגג. 781.50 מעל לגובה זה יותר מעקה תקני והכל כמפורט בתכנית הגנות בנספח הבינוי. על אף האמור לעיל תותר חריגה של עד 60 ס"מ מגובה זה.

ג. גובה 2 הקומות החדשות לא יעלה על 630 ס"מ ביחד. על אף האמור לעיל תותר חריגה של עד 60 ס"מ מגובה זה.

ד. תותר בניית חדרי מדרגות לעלייה לגג הקומות החדשות וזאת עד לגובה אבסולוטי 787.00

ה. יותר נינון על גג הקומות החדשות.

ו. גובה גג פיר המעלית החיצונית יקבע על פי תקני מעליות נדרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה המרביים הם : 367% (עיקרי ושרות) ..

(2) הערך מתיחס ל מינימום, הערה: מינימום 330 חדרי מלון..

(3) לפי תשריט.

(4) שטחי מרפסות (עיקרי)

מתוך שטח עיקרי.



6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון הבניה יהיה לפי המפורט בנספח הבניה. 2. האופי האדריכלי של 2 הקומות החדשות יתייחס לאופי הבנין הקיים, בדומה למופיע בנספח הבינוי בהיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. קו הבנין העילי המקסימלי לתוספת. ב. השינונים בתוספת הקומות יתייחסו למקצב השינונים בבנין הקיים. ג. חומר הגמר של הקומות החדשות יהיה מבניה קלה, מתכת או חומר סינטטי אחר, ויתואם עם מהנדס העיר. ד. הקונסטרוקציה החדשה תשתלב עם הבנין הקיים, גם כאשר היא חיצונית לו. ה. חיפוי קירות החוץ של החדר הרב תכליתי החדש בקומת הקרקע יהיה באבן.



6.2	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבטחת השלמת ביצוע כל המערכות המכניות של התוספות למבנה (מיזוג, אורור, מערכות אנרגיה וכדומה) בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים. 2. הבטחת השלמת ביצוע מעטפת התוספות למבנה באופן שהפעילות בו לא תגרום למטרדי רעש לסביבה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים. 3. שפכי עפר ופסולת - שפכי עפר ופסולת יפוננו לאתרים מורשים ע"י העיריה בלבד.



6.3	סטיה ניכרת
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין המרביים הינם בהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח הבינוי עבור כל קומה וקומה. חריגה מהם תהווה סטיה ניכרת. 2. גובה המבנה המקסימלי הוא כמפורט בנספח בינוי, ובטבלה 5 חריגה של יותר מ-0.6 מ' בגובה תוספת הקומות באגפים צפון-מזרחי, דרום מזרחי תהווה סטיה ניכרת. 3. ניווד שטחי בניה מעל או מתחת לקרקע יחשב לסטיה ניכרת. 4. חריגה משימוש מלונאי ושירותים נלווים למלונאות תהווה סטיה ניכרת. 5. סעיפי 4.1.2 ב "הוראות פיתוח" הינן מחייבות וכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת. סטיה מהוראה זו משמעותה סטיה ניכרת. 6. סעיף 6.1 "תכנית בינוי" הינו מחייב וכל שינוי מהוראות בסעיף זה יחשבו סטיה ניכרת

6.4	מעליות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת מעלית חיצונית לבנין במיקום המסומן בנספח הבינוי. 2. חומרי הגמר של המעלית יכולים להיות מתכת, או זכוכית, או חומר אחר שאינו חייב אבן, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. על המעלית לעמוד בתקן הישראלי למעליות.



הג'ון זמין
מוז'ה תדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבלי לגרוע מהאמור להלן ניתן יהא לבצע את הבנייה כולה בשלב אחד ובהינף אחד	כל שלב בפני עצמו ואין התנייה בין השלבים וסדר ביצועים.

מספר שלב	תאור שלב	התניה
2	בניית המבנה בתוך החצר הפנימית	כל שלב בפני עצמו ואין התניה בין השלבים וסדר ביצועים.
3	בניית תוספת קומות ומרפסות	כל שלב בפני עצמו ואין התניה בין השלבים וסדר ביצועים.
4	בניית מרפסת ארועים בקומת הקרקע	כל שלב בפני עצמו ואין התניה בין השלבים וסדר ביצועים.
5	בניית מבנה רב תכליתי בקומת הקרקע.	כל שלב בפני עצמו ואין התניה בין השלבים וסדר ביצועים.



מחלקת תכנון
ירושלים

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית כ-15 שנים מיום תחילתה של התכנית.



תכנון זמין
ריגה הדפסה 13

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אליעזר ששון שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה	תאריך: 9/3/2016
יוזם	שם ומספר תאגיד: חברת מלון ענבל 510779705 חברת מלון ענבל (מלון ענבל יהושלים)	סוג: חתימה	תאריך: 9/3/2016
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: חתימה	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: חברת מלון ענבל 510779705	סוג: חתימה	תאריך: 9/3/16
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: מייקל שוורץ מייקל שוורץ אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 9/3/16



מייקל שוורץ אדריכלים
אדריכלות, תכנון ערים ועיצוב
Michael Schwartz & Associates
ARCHITECTURE | URBAN PLANNING | DESIGN

TEL 972-(0)2-5661622 FAX 972-(0)2-5635520
POB 8686 Jerusalem 9108602 9108602 ירושלים 8686 ת.ד.
office@msarchts.com www.msarchts.com

אין לנו התנדבות עסקית יחידית. כתבנו ליוזם תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. חת' יתנו לצרכי העיר. אין בה כדי להקנות כל זכות וכו'. יתנו ליוזם ושות' ונתנס עמו בענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא נקבעו ויחולו ונתנס עמו בענין אחר כניון. ואין חתימתנו זו באה במסגרת הוועדה. כל בעל כוח בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה וע"י כל כוח בשטח למשטר סכס פוגעה בה כי אם ירצה או יועשה על ידינו הסכם ככיו השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ואו זכותנו לבטלו. חת' חכ' תו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על רד זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור בשטח, ואו שבו חתימתנו ניתנת אך ורק מנומדות מנט תכנית וע"י כל דיו.

30-03-2016

עמליה אברמוביץ - מתכנתת
רשות מקרקעי ישראל - מ"ר עסקי ירושלים