

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0548891

מלון אחד העם 5



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/03/2018

להפקיד את התכנית
09/12/2018
שמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מצויה בלב שכונת טלביה, בתחום השיפוט של העיר ירושלים ושטחה כ-0.720 דונם בבעלות פרטית. מיקום המתחם מתאפיין בסביבת מגורים בעצימות בינונית. התכנית מבקשת להוסיף שטחי מגורים על גבי המלון הקיים, תוך הגדלת מספר הקומות ל-7 קומות.
2. תכנית 990 המגדירה את שטח התכנית למלונאות ואזור חניה פרטית וציבורית.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4

מלון אחד העם 5

101-0548891

0.715 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

220818 קואורדינאטה X

631139 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת טלביה, אחד העם 5

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה טלביה' אחד העם 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30027	מוסדר	חלק	29	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
17/08/1961		867	תכנית זו מחליפה את תכנית 990.	החלפה	990



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	25/10/2018	בועז ביטמן	31/07/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	05/07/2018	אדיר אלווס	01/01/2017	11		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים על גבי מדידה	04/07/2018	אדיר אלווס	01/01/2017	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים על גבי פיתוח	04/07/2018	אדיר אלווס	01/01/2017	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	25/11/2018	בועז ביטמן	31/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	משה ויינברג		יסודות תמשה	ירושלים	טבריה	8			tamar@vineberg.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה ויינברג		יסודות תמשה	ירושלים	טבריה	8			tamar@vineberg.com

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
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי מדידות	ירושלים	(1)	12	02-6515661		moded@isbotzsky.com
אדריכלות נוף	הנדסאי	אדיר אלוס	000	יעוץ ופקוח נופי	חגור	(2)		052-2333555	03-9032190	aadir@013.net

(1) כתובת : בית הדפוס 12.

(2) כתובת : חגור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה 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 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 קומות לבית מלון לשם תוספת שימוש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שימוש למגורים בקומה העליונה בלבד של המבנה.

ב. קביעת גובה הבינוי ל-6 קומות.

ג. קביעת השימושים המותרים בשטח למלונאות וקומת מגורים.

ד. קביעת שטחי בניה בשטח התכנית.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ו. קביעת קווי בניין.

ז. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

ח. קביעת תנאים להיתר בניה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	714.57	מלונאות
100	714.57	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	714.57	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	714.57	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית מלון עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות. ב. מגורים בקומה העליונה בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. גובה הבינוי של בניין 1 יקבע ל-6 קומות. 2. מעל קומה 6 יותר בנין עבור יציאה מחדר מדרגות ומעלית, חללים טכניים, מרחבים מוגנים או מאגר מים בלבד, וקיר מסתור לחזית זו. 3. קיר מסתור למערכות טכניות לחזית רחוב אחד העם יוצב בנסיגה כמפורט בנספח הבינוי, ולא בחזית על מנת לשמור על מופע בנין של 6 קומות ביחס לרחוב. 4. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה אסורה.</p>
ב	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פסולת הבניין תיגרס בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאחר קבלת רישיון עסק כדון.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה לחניה/מחסנים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בניין עילי הינו עבור הקומה העליונה המשמשת למערכות טכניות.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	3	26	58	166.7	285.94	715	1	1	מגורים	מלונאות (אכסון מלונאי)	
3	3	3	3	(1) 6	3	26	58	414.37	53.19	835.09	1180.5	715	1	1	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:

- קו בניין תחתי יהיה כמפורט בתשריט.
- קו בניין עילי נפרד לקומה טכנית עליונה לפי המפורט בתשריט.
- לא תותר המרת שטחי מלונאות לשטחי מגורים.
- תותר המרת שטחי מגורים לשטחי מלונאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה : קומה 6.
- (2) מעל גובה זה תותר בניה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א'.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.
2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.

6.2

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. שטחי החלחול אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומרים מחליחלים כגון חצץ וכדו. בנוסף, יותקנו בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש ויתווספו ל 10% שטחים חדירי מים כך שהיקף קליטת מי הנגר העילי לא יפחת מ 15% משטח המגרש.

6.3

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

עצים לעקירה/ שימור / העתקה:

1. עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. הוראות לעקירה/ שימור/ העתקה מופיעות במפרט המצורף לסקר העצים שנערך עבור תכנית זו.

6.5

סטיה ניכרת

1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. המרת שטחי מלונאות לשטחים אחרים תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. מערכות האוורור והמיזוג וכן פתחי הפליטות הנוצרות מפעילות המבנה יופנו לגג המבנה. מערכות אלה תהיינה מבודדות אקוסטית. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6. לא תותר הצבת פילרים לאורך חזית רחוב אחד העם. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
7. שימוש מגורים יוגבל לקומה העליונה בלבד. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.6

שרותי כבאות

1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים

6.6 שרותי כבאות	6.6
<p>להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מלונאות ומגורים 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>3. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>4. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6.</p> <p>6. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>7. אין באישור שירותי הכבאות לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>	

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>ה. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>ו. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהי אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.</p>	

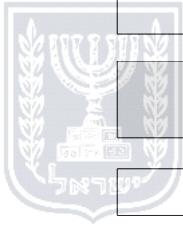
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן טופס 4	תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפי"ע

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22