

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0731836

מלון חדש בצומת רחובות שבטי ישראל והחומה השלישית



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצומת רחובות שבטי ישראל והחומה השלישית.
חלקה 123 גוש 30059

במקום חלה תכנית מס' 2902 המגדירה את ייעוד הקרקע לשטח לתחנת דלק.
באתר קיימת כיום תחנת תדלוק, התכנית מציעה שינוי ייעוד הקרקע למלונאות, הריסת תחנת התדלוק ובניית
מלון חדש בעל 6 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת, כ- 30 חדרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מלון חדש בצומת רחובות שבטי ישראל והחומה השלישית

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0731836

מספר התכנית

0.427 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 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
	קואורדינאטה X	221449
	קואורדינאטה Y	632491

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות שבטי ישראל והחומה השלישית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	מוסדר	חלק	123	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/12/1984	882	3141		שינוי	2902



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי, חתכים והדמיות, מחייב בעניין קווי בניין	11: 05 10/06/2021	אדרי' יגאל לוי	10/06/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	10: 31 27/04/2021	אדיר אלוס	04/04/2021		1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	שמירה על עצים בוגרים	10: 29 27/04/2021	אדיר אלוס	04/04/2021		1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	11: 55 03/06/2021	אייל קראוס	26/04/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 37 22/04/2020	זהר מאהר	30/05/2019		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			פז חברת נפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631111		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יורו פארק בניין הולנד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פז חברת נפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631111		

(1) כתובת: יורו פארק בניין הולנד.

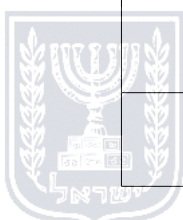
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				פז חברת נפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631111		

(1) כתובת: יורו פארק בניין הולנד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il

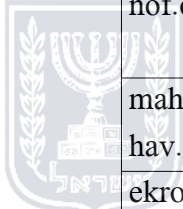


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס	222	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	87	052-2333555	03-9032190	office@adir- nof.co.il
מודד	מודד	זהר מאהר	931	מ.זהר הנדסה בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (2)	31			maher72@za hav.net.it
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס) (3	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור.

(2) כתובת: נצרת פאולוס השישי 31.

(3) כתובת: רח' בית הדפוס 22, ירושלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

1. הריסת תחנת הדלק הקיימת כיום במגרש.
2. בניית מלון חדש בעל 6 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע משטח לתחנת תדלוק למלונאות.
2. קביעת הוראות לבינוי.
3. קביעת קווי בניין מירביים בהתאם למסומן בתשריט.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת מס' חדרי מלון כ- 30.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תחנת תדלוק	427.29	100
סה"כ	427.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	427.29	100
סה"כ	427.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	מלון וכל שימוש אופייני למלון כולל ח. אוכל, לובי, מסעדה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה המלון יכלול קיומם של שטחים ציבוריים, כגון אולם קבלה, חדר אוכל הנלווים לאיחסון תכנון זמין מונה הדפסה 25 המלונאי. האחסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרת פנאי נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. מספר חדרי המלון כ- 30 חדרים, ובתיאום עם משרד התיירות. רוחב מדרכה לאורך רחוב שבטי ישראל לא יקטן מ-2 מטרים. קיר התמך הנמצא בין שטח המגרש לשטח הכנסייה יעשה בתיאום מול אגרונום.
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת לרבות שמירה על קו בניין תת קרקעי אשר יבטיח שמירה על העצים הקיימים. גובה הבנין הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת. קומות השירות התת קרקעיות יהיו מתחת לקרקע במלואן, כל סטייה מכך תיחשב כסטייה ניכרת. לא תהיה אפשרות להעביר שטחי שירות ממתחת הקרקע אל מעל הקרקע, כל סטייה מכך תיחשב כסטייה ניכרת.
ג	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט: שני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. שתי נקודות וקו בצבע אדום עבור קומות עליונות (מעל הקרקע).
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 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 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, וכן הסתרת תשתיות על גבי חזית המבנה. תנאי למתן היתר יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם אדריכל העיר לנושא חזיתות המבנה והמרחב הציבורי בין

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>המבנים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם משרד התיירות לעניין תקנים פיזיים למלון המוצע לקבלת אישורים למבנה המלונאי.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום העיצוב האדריכלי מול אדריכל העיר ו/ או מחלקת שימור.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים לאורך המידרכה ע"פ דרישות מחלקת שפע.</p> <p>8. תנאי למתן היתר יהיה תיאום התכנית עם רשות העתיקות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר יהיה תאום מול המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בירושלים.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומה טכנית בתת-הקרקע.</p>
ו	<p>עתיקות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"י"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>עד לקבלת היתרי בניה מכוח תכנית זו, יותרו השימושים לתחנת תדלוק וחנות נוחות הקיימים בחלקה.</p>
ח	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי מקדמי דיון בהיתר בניה יהיה קבלת אישור או התייחסות משרד הבריאות לתכנון עקרוני(לא מפורט) של התשתיות התברואיות ובפרט המטבח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4) 142	(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 6	(1) 23.2	3603.6	575	613.6	483	1932	427	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניווד שטחי שרות לעיקרי וכן להפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל לגובה זה יותר הקמת מעקה, אזור בנוי ליציאה לגג ופרגולת גג. תותר סטיה של עד 7% מגובה זה לצורך העברת מערכות בקומות..

(2) ללא מפלס הכניסה הקובעת.

(3) עפ"י תשריט.

(4) כולל מרפסות מקורות.

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולת בנייה:

א. זיהום אוויר

1. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה הוא הכנת מסמך סביבתי המציג את התארגנות הקבלן המבצע בשטח התכנית, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר יוגש לאישורה.

2. תנאי למתן היתר במגרש הוא מציאת פתרון, בתיאום עם עיריית ירושלים, לעודפי עפר ולפסולת בנייה.

3. פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת / קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.

4. תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הגנת הבניינים השכנים מפני מפגעים בתיאום ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה - יקבע פיר יעודי לפליטת זיהום אוויר לגג המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח עבור שימושי הסעדה, ויאושר ע"י מחלקת איכות הסביבה.

5. רעש

ביצוע הבנייה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבנייה:

א. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התש"ל"ט - 1979.

ב. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.

ג. בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה תעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי במהלך תקופת הבנייה. תוצאות הבדיקה יועברו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6. עיצוב נופי על גג המלון באיזור בו מתוכננת גינה, תשולב צמחיה צפופה ירוקת עד ועיצובו יתואם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

7. בשלב הגשת הבקשה להיתר יש להכין תכנית ניקוז עקרונית כללית לכלל השטח הנדון, ועל בסיס להכין תכנית ניקוז מפורטת לשלב הבניה בהתאם להנחיית בניה משמרת נגר של משרד השיכון.

8. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק במרחב הציבורי מאחר והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים.

9. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

10. תנאי להיתר יהיה מילוי הנחיות המשרד להגנת הסביבה המופיעות במסמך "ריכוז הנחיות מקצועיות להשבתה (מלאה או חלקית) של אתר החשוד בזיהום קרקע. יש לבצע תהליך זה לפני פינוי התחנה.

6.2

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.3

שרותי כבאות

1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווח הצנרת.

שרותי כבאות

6.3

2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.
3. 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.
4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה.
5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".
6. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.



ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית, הוצאת היתר בניה יהיה 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף. לאחר פרק זמן זה, יפקע תוקפה. על אף האמור לעיל, הועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

