

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0753574

מבשרת ציון- תוספת זכויות למלונאות

ירושלים

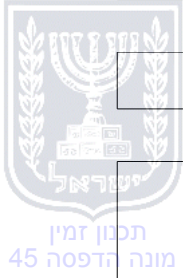
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

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 מתייחסת למלון במבשרת ציון, גוש 30318 חלק מחלקה 7.  
התכנית מציעה תוספת בשטחי בנייה לצורך עמידה בתקני משרד התיירות ביחס למספר החדרים המאושר.  
התכנית המאושרת במקום הינה מי/345ג, המלון נמצא בבנייה ועדיין אינו מאוכלס.  
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע מתוקף הסכם עם רשות מקרקעי ישראל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מבשרת ציון- תוספת זכויות למלונאות	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
152-0753574	מספר התכנית		
14.140 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הראל
קואורדינאטה X	214330
קואורדינאטה Y	634150

### 1.5.2 תיאור מקום

סמוך למחלף כביש מספר 1. בכניסה המערבית הראשית של הישוב מבשרת.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות: מבשרת ציון

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	נוף הרים		

שכונה הראל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30318	מוסדר	חלק		7

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 45



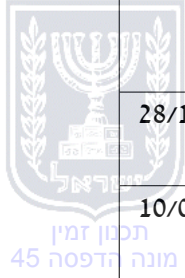
תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ 250	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/250	2499	6	28/12/1978
מי/ 345 ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/345 ג	4643	3530	10/05/1998
152-0406082	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	8074	6139	10/01/2019
יג/ 155	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית יג/155	1452		20/06/1968



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליון 2	14: 37 12/10/2021	יהודה פייגין	12/10/2021	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	גליונות: 1,3 גליונות: 1,3	12: 00 21/10/2021	יהודה פייגין	14/07/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 16 20/11/2019	יהודה פייגין	20/11/2019	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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	שלמה דהוקי		מלונות החוף הצפוני	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6588600		dsima@photo use.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין	07199	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
	מודד	יאיר איזבוצקי	668	יאיר איזבוצקי מדידות איתור ורישום מקרקעין בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6515661	02-6524777	moded@isbo utsky.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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 שטחי בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

2. קביעת גובה מפלס גג ל- 745.50.

3. קביעת קווי בנין.

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

5. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

7. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

8. קביעת שימושים למלון, אכסון מלונאי, אכסניות ויחידות אירוח, הכוללים שרותי מלונאות ותיירות כגון:

מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני ספורט, בריכות שחיה וכדומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מלונאות (אכסון מלונאי)	6	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	6

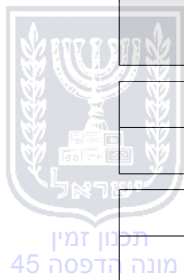
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות	14,141.21	100
סה"כ	14,141.21	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	14,141.21	100
סה"כ	14,141.21	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	בתי מלון, אכסון מלונאי, אכסוניות ויחידות אירוח, הכוללים שרותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני ספורט, בריכות שחיה וכדומה, הכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בנייה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת מלון עם חזית הפונה מזרחה אל עמק מוצא. עיצוב החזית הפונה לכיוון עמק מוצא יהיה אחיד ורציף ככל הניתן, בדומה למוצג בנספח הבינוי (שהינו נספח מנחה).</p> <p>ב. לא תותר הקמת מגדל או הגבהת אגף אחד מאגפי המבנה ובכל אופן הגובה המקסימלי של הבינוי יהיה 745.50+. מעל גובה זה תותר תוספת בגובה של עד 3 מ' ובהיקף של עד 50 מ"ר לצורך גישה באמצעות מעליות לגגות המלון.</p> <p>ג. שטחי הבניה יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, ובהתאם לנספח הבינוי המנחה, בכפוף להוראות בסעיף 5.</p> <p>ד. המרת שטחי מלונאות או שטחים נלווים למלונאות לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. מספר הקומות וגבהי המבנים הינם מחייבים, בכפוף להוראות בסעיף 5.</p> <p>ו. לא תותר העברת שטחי בנייה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.</p> <p>ז. הכניסה הקובעת תיקבע בהתאם למפלס הכניסה ממפלס +732.</p> <p>ח. השימוש באולם הכינוסים יהיה בהתאם לקריטריונים שנקבעו על ידי משרד התיירות- וכי לא יותר שימוש של אולמות שמחה.</p> <p>ט. השימוש במגרש המשחקים ובריכות השחייה יהיה לאורחי המלון בלבד.</p> <p>י. לא יותר שימוש בגג המבנה העליון מפלס אבסולוטי 745.00 לצורך התכנסויות או אירועים מכל סוג.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	5	4	(2) 745.5	(1) 308		28100	5000	8900	4250	9950	14141	תיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)
									1700				(4) 1700	14141	אחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
									12500	12500					חניון	מלונאות (אכסון מלונאי)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

יעוד	שימוש	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות	2100
מלונאות (אכסון מלונאי)	אחר	
מלונאות (אכסון מלונאי)	חניון	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ניתן להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- שטחי השירות המפורטים בטבלת הזכויות ישמשו למטרות שירות לפי תקנות חישוב שטחים.
- בנוסף לשטחים האמורים בטבלה יותר קירוי בריכות שחייה ותותר הקמת פרגולות במרפסות חדרי המלון, בשטחי הציבור של המלון, בכפוף בהתאם לכל דין.
- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשימושים אחרים.
- תכנית זו משנה מהוראות התכנית הכוללנית למבשרת ציון לעניין שטחי הבנייה בלבד, בהתאם לסעיפי הגמישות בתכנית הכוללנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למקסימום, מס' היחידות המלונאיות הינו משוער בלבד וניתן יהיה להפחית את מס' היחידות באישור הועדה המקומית בשלב היתר הבניה.
- (2)  $745.50 =$  גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקיני בשטח מעטפת כולל של עד 50 מ"ר, באגף הדרומי..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) עבור מרכז כנסים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

א. לעת מתן היתר בניה יותרו שינויים ארכיטקטוניים באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

ב. יותר קירווי בריכת השחייה, ארעי או קבוע, באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

ג. הבנייה בחזיתות החיצוניות תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. תיאסר הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות. יותר שילוב חומרי בנייה נוספים כגון זכוכית, מתכות, בטון גלוי וכד'.

ד. עיצוב חזיתות המבנה, המרפסות ופיתוח המרחב הציבורי הסובב לתכנית יאושר על-ידי מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

ו. הטיפול בחזית החמישית ובכללה הצגת פתרון ארכיטקטוני מלא לעיצוב כל הגגות כולל הסתרת מתקני גג, יובא לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בנייה.

ה. ניתן יהיה לשקול שינוי קו הבניין הדרומי, באופן נקודתי בכפוף להצגת חוות דעת קונסטרוקטיבית לפיה לא ניתן לאפשר את תוספת הקומות ללא בנייה בקו 0 ובכפוף להליך שימוע הדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק אשר יוצג בפני הוועדה המחוזית.

ו. מיקום מערכות אלקטרומכניות ייקבע על בסיס מסקנות חוות הדעת האקוסטית שתוגש כאמור כתנאי להיתר בנייה ועל בסיס מתן הנחיות שיבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים בנוגע למניעת רעש בלתי סביר ובנוגע למניעת רעש בהתאם לחקיקה שתחול בעת הוצאת ההיתר.

**6.2****חניה**

1. החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה התקף למועד הוצאת היתר הבניה.

2. פתרון חניית האוטובוסים יהיה בחניון האוטובוסים הצמוד לתחנת הדלק הסמוכה למלון בהתאם למוצג בנספח הבינוי של התכנית

**6.3****איכות הסביבה**

מזגנים:

א. מיקום המזגנים בבניין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולת המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואויר חם.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצוינו בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

מניעת מטרד:

כוחה של הוועדה המקומית יהא לפרט בהיתר הבניה את התנאים הדרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה אוורור לקוי, תאורה גרועה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודת הבניה או השימוש.

כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מטרדים ובהתאם לתקנות.

מיקום המערכות האלקטרומכניות ייקבע על בסיס מסקנות חוות הדעת האקוסטיות שתוגש כתנאי למתן היתר הבניה ועל בסיס ההנחיות שיבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים בנוגע למניעת רעש בלתי סביר ובהתאם לחקיקה בעת מתן ההיתר.

**6.4****חשמל**

מיקום תחנת הטראנספורמציה וחדרי החשמל של המלון יותרו בתוך מבנה המלון בלבד. תוך מיקומם בקומות התת קרקעיות כפי שבצע בפועל ובהתאם להיתר הבניה ואישור חברת החשמל.

<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה במספר הקומות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. השימושים המפורטים בטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ה. תנאי לאכלוס המבנה יהיה גמר ביצוע הדרכים ומקומות החנייה בתכנית לרבות חניית אוטובוסים.</p> <p>ו. הוספת יחידות אירוח מעבר ל 308 יחידות אירוח מלונאיות תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ז. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	
<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. כל הדרכים שבתחום התכנית יבוצעו ע"י יזם התכנית. תכנון וביצוע הדרכים הינם תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>ב. בתכנון התאורה ההיקפית ובתאורה החיצונית של המבנים יעשה שימוש בתאורה מוגבלת בעוצמה ופיזור שאינו גורם לפגיעה במרכיבי המערכות האקולוגיות ולזליגת אור לשטחים הפתוחים בהתאם לתקנים הקיימים ולאישור רט"ג.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. תנאי למתן טופס 4 למלון יהיה ביצוע הפיתוח כמתחייב מהתכנית הפיתוח כולל נטיעת עצים בוגרים בשולי המתחם, פיתוח השצ"פ בחזית המערבית בין גבול המגרש למדרכה הקיימת, ביצוע הדרכים והחניה.</p> <p>ב. גמר ביצוע הדרכים והשלמת הסדרי התנועה בגודד מוריה עפ"י תכנית הסדרי התנועה המאושרת. וכן גמר ביצוע מקומות החניה בתכנית לרבות חניות האוטובוסים בהתאם לנספח הבינוי של התכנית.</p>	
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה למלון יהיה הגשת חישוב שטחים לכל קומה בנפרד.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל שטח התכנית לאישור מהנדס הוועדה המרחבית הראל או מי מטעמו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה יהיה השלמת הנספח האקוסטי שאושר מכוח התכנית המאושרת בהיתר הבניה התקף לאגפים החדשים.</p> <p>הנספח יוגש לבחינתה ואישורה של היחידה הסביבתית שורק לרבות ליועץ האקוסטי מטעמה והתנאים שיקעו בו יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה תכנונית בלשכת רשום המקרקעין בנוגע לפתרון חניות האוטובוסים.</p>	
<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



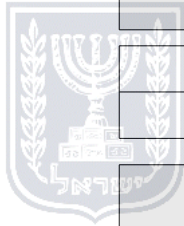
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהנף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 4 שנים מיום אישורה.

1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 4 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
2. במידה ותוך 4 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף.
3. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת, ובמדיה ויינתן היתר בניה אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.
4. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך מועד זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45