

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0779546

כתר דוד - מלונאות ומגורים (מתחם ימק"א)

ירושלים

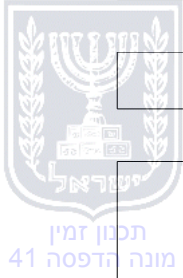
מחוז

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 חלה במתחם ימקא מעל חניון קיים שהוקם במסגרת חלקו הצפוני של פרויקט כתר דוד. מטרת התכנית הינה להקים פרויקט מלונאות ומגורים על ידי מימוש זכויות הבניה שנותרו במתחם ותוספת זכויות למלונאות ולמגורים לפי רוח תיקון 107 לחוק התכנון והבניה. התכנית מציעה מימוש זכויות באופן מיטבי על מנת להקים מלון איכותי במתחם ימקא- כתר דוד. מגיש התכנית הינו יזם פרויקט כתר דוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כתר דוד - מלונאות ומגורים (מתחם ימק"א)

שם התכנית

101-0779546

מספר התכנית

3.312 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

220991 קואורדינאטה X

631361 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בין הרחובות דוד המלך, וושינגטון ולינקולן.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

ניקופוריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30028    | לא מוסדר | חלק           |                     | 135-136, 139      |

**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

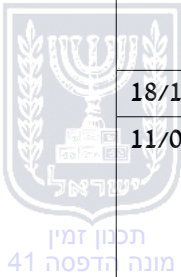
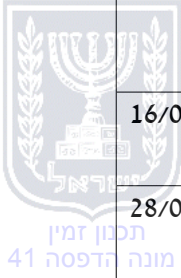
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס   | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|-----------|----------------------|
| 16/07/1959 |     |                               | 0                        | תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.  | החלפה     | מתאר/ 62             |
| 28/03/1996 |     | 2477                          | 4394                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4715 ממשיכות לחול.       | שינוי     | 4715                 |
| 30/04/2003 |     | 2096                          | 5175                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 4715 ב ממשיכות לחול. | שינוי     | מק/ 4715 ב           |
| 30/07/2006 |     | 4480                          | 5561                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 4715 ג ממשיכות לחול. | שינוי     | מק/ 4715 ג           |
| 18/11/2008 |     | 363                           | 5866                     |  | ללא שינוי | ד /4715              |
| 11/06/2009 |     | 4288                          | 5962                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 4715 ה ממשיכות לחול. | שינוי     | מק/ 4715 ה           |
| 21/01/2010 |     | 1593                          | 6052                     | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.  | כפיפות    | ב /5166              |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|--|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |  |                   | יואל פייגין |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |                   | יואל פייגין |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר  | 17: 38 29/05/2023 | יורם אלישיב | 27/08/2020  | 1                 | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |
| לא                  | נספח בינוי מחייב לעניין גובה המבנה, מס' הקומות, שימושים ציבוריים- מסחריים במפלס הקרקע, נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הדרום מערבית בבינוי בקומה העליונה, הנמכת מבנה האוורור הקיים. | 08: 36 30/05/2023 | יואל פייגין | 20/01/2022  |                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  | נספח תנועה וחניה   | 11: 05 23/08/2023 | אייל קראוס  | 23/08/2023  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תנועה          |

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 |    |            | רסקו ניהול ופיתוח בע"מ | תל אביב-יפו | הר סיני | 3   | 03-7130200 | 03-5606838 | alizash@rassco.co.il |
|             | פרטי |    |            | ישרס חברה להשקעות בע"מ | תל אביב-יפו | הר סיני | 3   | 03-7130200 | 03-5606955 | ilan@rassco.co.il    |

## 1.8.2 יזם

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד               | ישוב        | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|------|----|------------|------------------------|-------------|---------|-----|------------|------------|----------------------|
| פרטי |    |            | ישרס חברה להשקעות בע"מ | תל אביב-יפו | הר סיני | 3   | 03-7130200 | 03-5606955 | ilan@rassco.co.il    |
| פרטי |    |            | רסקו ניהול ופיתוח בע"מ | תל אביב-יפו | הר סיני | 3   | 03-7130200 | 03-5606838 | alizash@rassco.co.il |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד                     | ישוב        | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|-------------|-------------|-------------|------------|------------------------------|-------------|-------------|-----|------------|------------|-------------------------|
|             | עורך ראשי   | יואל פייגין |            | פייגין אדריכלים              | רמת גן      | מעלה הצופים |     | 03-6738478 |            | feigin@feiginarch.co.il |
|             | מודד        | יורם אלישיב | 985        | אלישיב מדידות והנדסה בע"מ    | ירושלים     | הרכבים      | 9   | 02-6793012 | 02-6797852 | m_ely@bezeqint.net      |
|             | יועץ תחבורה | אייל קראוס  | 862        | אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ | תל אביב-יפו | אלון יגאל   | 65  | 02-5328814 |            | ekroads@ekroads.co.il   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

מטרת התכנית הינה לשלב את הייעודים- שטח למלונאות ומבני ציבור ו- אזור מגורים ד' ליעוד משולב של מגורים ותיירות, והקמת מבנה בן 8 קומות ביעוד מגורים ותיירות משולב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממלונאות ומבני ציבור ומגורים ד' ליעוד מגורים ותיירות משולב.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת עקרונות בינוי.
5. קביעת בינוי בגובה 8 קומות.
6. קביעת מס' יח"ד.
7. קביעת מס' חדרי מלון.
8. קביעת קווי בנין.
9. קביעת תכסית בינוי.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
13. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
14. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
15. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
16. קביעת שלביות פיתוח.
17. קביעת הוראות שימור.
18. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                        | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 2       |
| מגורים ותיירות              | 1       |

| סימון בתשריט         | יעוד                        | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 2              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ותיירות              | 1              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                | מ"ר             | אחוזים     |
|---------------------|-----------------|------------|
| מגורים ד'           | 1,481.57        | 44.73      |
| מלונאות ומבני ציבור | 1,830.44        | 55.27      |
| <b>סה"כ</b>         | <b>3,312.01</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד                        | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 163.12          | 4.93         |
| מגורים ותיירות              | 3,148.89        | 95.07        |
| <b>סה"כ</b>                 | <b>3,312.01</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ותיירות   |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים ותיירות.</p> <p>א. אכסון מלונאי/ תיירות:</p> <p>1. יותרו שימושי מלונאות ובכלל זה יחידות אירוח, שרותי מלון וכן כל שימוש נלווה אחר ונוסף אשר נועד לשרת את באי בית המלון, לרבות: אולמות לכינוסים, אולמות לאירועים ולשמחות, מועדון בריאות כושר וספורט, בריכת שחייה, ספא, מקוואות, מסעדות, מטבחים, בית כנסת, חניה, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת כפי שיהיו תקפים לעת מתן היתר הבניה להקמת בית המלון.</p> <p>2. שימושים מיוחדים אחרים בתיאום עם משרד התיירות.</p> <p>ב. מגורים:</p> <p>1. יותרו שימושי מגורים ושימושים נלווים למגורים לרבות מבואות, לובאים, מועדון דיירים, חדרי פעילות, מועדון בריאות, מתקני ספורט, בריכת שחייה, ספא, משרדי הנהלת הבית, מחסנים, חניה, שירותי כביסה, אחזקה, מגרשי משחקים, מצללות, בריכות נוי, וכיו"ב וכל שימוש משותף אחר.</p> <p>ג. שטח ציבורי בגודל של כ-100 מ"ר לשימוש ציבורי.</p> <p>ד. לכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים לרבות: מבואות, לובאים, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, חניה, חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה וכל שטחי השירות המועילים למלונאות/ תיירות, למגורים וכן כל שטחי שירות הנדרשים על פי החוק ותקנות שהותקנו מכוחו בכל קומות המבנה.</p> |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, ייתכנו שינויים בבינוי ובמיקום השימושים המלונאים השונים במפלסים השונים לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. נספח בינוי מחייב לעניין גובה המבנה, מסי הקומות, שימושים ציבוריים- מסחריים במפלס הקרקע, נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הדרום מערבית בבינוי בקומה עליונה, והנמכת מבנה האוורור הקיים.</p> <p>ג. ניתן לספק שירותים מלונאיים לדירות המגורים.</p> <p>ד. ניתן יהיה להגדיל את מספר חדרי המלון באישור הועדה המקומית במסגרת היתרי הבניה.</p> <p>ה. יש להציע פתרונות לניקוז מי נגר של החצר הפנימית בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. מתחת למפלס הכניסה יותרו בנוסף לשרות המלון, כגון חניה, מועדון בריאות, בריכות וכו'.</p> <p>ז. קומת הקרקע תשמש לחללים הציבוריים של המלון, לשימושים מסחריים נלווים הפתוחים לציבור ולמבואות המגורים.</p> <p>ח. 50% לפחות מהיקף חזית המסחר בקומת הקרקע תהווה חזית פעילה, שקופה.</p> <p>ט. יישמר מקטע מהחומה ההיסטורית של מגרש הכדורגל, תוך ציון תולדות מגרש הכדורגל.</p>   |

| 4.1 | מגורים ותיירות   |
|-----|--|
|     | <p>בתיאום עם אדריכל העיר ומחלקת שימור. מיקום קטע החומה לשימור יקבע באופן אשר יבטיח את רציפות ההליכתיות במיקום זה.</p> <p>י. ייעוד שטח בגודל של כ- 100 מ"ר בקומת הקרקע, כמסומן בנספח הבינוי המנחה, עבור שימושי חברה תרבות ופנאי. תובטח נגישות מלאה אל השטח הציבורי מהרחוב. מיקומו הסופי של השטח ייקבע לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>מרפסות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</li> <li>3. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> <li>4. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</li> </ol> <p>גגות</p> <p>לא תותר הבלטה של מערכות טכניות מעבר לגובה מעקה הגג התיקני. הצבת אלמנטי הסתרה מעבר לגובה המעקה הבנוי בתיאום עם מהנדס העיר. גובה פיר חדרי מדרגות והממ"מים לא יעלו מעל גובה המעקה הבנוי.</p> |
| ב   | <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצוהוב מיועדים להריסה.</li> <li>ב. תנאי לאכלוס יהא הריסת הגדר המסומנת להריסה.</li> </ol>   |
| ג   | <p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</li> <li>ב. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</li> </ol>   |
| ד   | <p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגבהים המצוינים בנספח הבינוי.</p>  |
| ה   | <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תנאי למתן היתר בניה למלון אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.</li> <li>ב. עיצוב החזיתות ותוכנית פיתוח השטח ייקבעו לעת מתן היתר בניה בתיאום מהנדס העיר.</li> </ol>   |
| ו   | <p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ- 100 מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד.</li> <li>ב. שטח זה מיועד גם להפקעה ע"י הרשות המקומית, ייוחד לרשות המקומית ויירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</li> </ol>  |



|   |              |
|---|--------------|
| <b>מגורים ותיירות</b>   | <b>4.1</b>   |
| <p>ג. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>ד. יש לתאם את השימוש של שטח זה עם מחלקת מדיניות תכנון.</p> <p>ה. יש לקבוע אופן רישום השטחים הציבוריים בתאום עם אגף נכסים.</p> |              |
| <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>  | <b>4.2</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.2.1</b> |
| ייעוד בהתאמה לתכנית מס' 4715/ד 'אזור מגורים ד'.   |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.2.2</b> |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א</p> <p>תינתן זכות מעבר להולכי רגל במפלס פני הקרקע כמסומן בתשריט.</p>   |              |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |            | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |          |                    |         | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                     | יעוד              |                    |
|--|------------------|-------|----------------|------------|---------------|--|--------------|-------------------------|----------------------|----------|--------------------|---------|--------------------|---------|---------------------------|-------------------|--------------------|
|  | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |               |  |              |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת |          | מתחת לכניסה הקובעת |         |                    |         |                           |                   | גודל מגרש<br>מוחלט |
|  |                  |       |                |            |               |  |              |                         | שרות                 | עיקרי    | שרות               | עיקרי   |                    |         |                           |                   |                    |
| 1920   | (3)              | (3)   | (3)            | (3)        | 8             | 28.2   | (2) 160      |                         | (1) 7000             | (1) 1340 | 1700               | 6300    | 3140               | 1       | תיירות                    | מגורים<br>ותיירות |                    |
| 1150   |                  |       |                |            | 8             | 28.2   | 30           |                         |                      |          | 1000               | 3300    | 3140               | 1       | מגורים                    | מגורים<br>ותיירות |                    |
|  |                  |       |                |            | 1             |  |              |                         |                      |          |                    | (4) 100 | 3140               | 1       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים<br>ותיירות |                    |

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

### הוראות טבלה 5:

- ניתן להעביר שטחיים עיקריים ושטחי שרות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- שטחי מעברי המילוט יחושבו במסגרת שטחי השרות.
- ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות.
- תותר תכנית בינוי תת קרקעית בשיעור של 100%.
- יותר שינוי של עד 0.5 מ' למעלה או למטה מגבהי הבינוי המצוינים בנספח הבינוי המנחה וממפלס ה-0.00~+788.
- שטחי השירות המפורטים בטבלת הזכויות ישמשו למטרות שירות לפי תקנות חישוב שטחים.
- בנוסף לשטחים האמורים בטבלה תותר הקמת פרגולות במרפסות יחידות המגורים, במרפסות חדרי המלון, בשטחי הציבור של המלון ובגגות האגפים השונים של המלון.
- ניתן להוסיף קומות ושטחי חניה ככל הנדרש כדי לעמוד בתקן חניה.
- בסמכות הועדה המקומית להגדיל את מספר יחידות המלונאות.
- סטייה מהאמור בטבלה לגבי גובה המבנה, מספר הקומות וקווי הבניין תהווה סטייה נכרת.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- המרת שטחי מלונאות לשימושים אחרים תהווה סטייה נכרת.
- זכויות הבניה המאושרות למלונאות, עבור בנין A1, לפי תכנית מק/4715/ג הינם:



מעל מפלס הכניסה : שטח עיקרי 2,875 מ"ר. שטח שרות 350 מ"ר. סה"כ שטח קיים עיקרי+שירות 3,225 מ"ר.

התוספת המוצעת בתכנית עבור שימוש מלונאות :

תוספת שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה : 3425 מ"ר. תוספת שטח שירות מעל מפלס הכניסה : 1350 מ"ר.

שטחים עיקריים מוצעים בתת הקרקע 1340 מ"ר בהתאם למאושר בתכנית מק/4715/ג.

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

(1) שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת הינם בנויים בפועל, ומשרתים את כלל השימושים העיליים-מלונאות ומגורים.

(2) כמות החדרים הינה משוערת וניתן להגדילה או להפחיתה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) ניתן להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41





## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הנמכה נוספת של מבנה אורור החניונים או ביטולו המלא, ע"י מהנדס העיר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון חדר לחומרים מסוכנים יהיה על פי התקנות ובמרחק מינמאלי של 6 מ' מגישה לרכב חירום.
- ג. תנאי למתן היתר בניה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו, יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281 בניה ירוקה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומת הקרקע של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.
- ו. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.
- ז. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.
- ח. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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.
- ט. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
- י. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
- יא. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
- יב. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- יג. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
- יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת זכות מעבר לחצר המשק המשותפת בדרך של רישום זיקת הנאה או בכל דרך רישום אחרת להנחת דעת הועדה המקומית. כמסומן בנספח הבינוי המנחה.
- טו. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום של עיצוב חזיתות המבנה עם אדריכל העיר בהתאם לעקרונות העיצוב שנקבעו בתכנית המאושרת ותוך מתן דגש להשתלבות העיצוב המוצע במתחם ההיקפי הקיים.
- טז. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינת האפשרות לקירוי חלקי של הרמפה באמצעות פיתוח וגינון כלפי המרחב הציבורי ובתיאום עם אדריכל העיר.



|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 41</p>   | <table border="1"> <tr> <th data-bbox="470 67 1260 123">6.2</th> <th data-bbox="1260 67 1445 123">אדריכלות</th> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="470 123 1445 548"> <p>חומרי בניה :</p> <p>1. הקירות החיצוניים של כל הבנינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותת, במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לא יותר שימוש באבן אחרת כולל במסתורי כביסה.</p> <p>3. כל סוגי הסיתות, במסגרות החלונות יותר סיתות תלטיש עדין מוטאבה או סומסום אפשרויות לשילוב אבן מלוטשת ואלמנטים GRC.</p> <p>4. הכיחול יהיה בגודל בין 1 ס"מ ל 2- ס"מ שטוח ובגון האבן. לא יותר שימוש בכיחול מסמר.</p> <p>5. לא יותר קירווי מעבר לקו הבניין.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="470 548 1445 1019"> <p>גדרות :</p> <p>גדרות ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותת בעיבוד תלטיש, חאמי או סובזה, שמני הצדדים עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בהתאם להנחיות התכנון שייקבעו לעת היתר הבניה.</p> <p>שימוש בחומרים שאינם אבן :</p> <p>1. שימוש בחומרים אחרים בשילוב האבן כגון מתכת, עץ זכוכיות וכיו"ב מותנה באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יותר שימוש בציפוי מתכת לא מבריקה על גג הבנינים תותר פתיחת פתחים והצבת כיפות תאורה באופן שישתלב בגגות הבינינים.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="470 1019 1445 1131"> <p>מתקנים :</p> <p>לא תותר הפניית אמצעיים טכניים לרחוב.</p> </td> </tr> </table> | 6.2 | אדריכלות                 | <p>חומרי בניה :</p> <p>1. הקירות החיצוניים של כל הבנינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותת, במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לא יותר שימוש באבן אחרת כולל במסתורי כביסה.</p> <p>3. כל סוגי הסיתות, במסגרות החלונות יותר סיתות תלטיש עדין מוטאבה או סומסום אפשרויות לשילוב אבן מלוטשת ואלמנטים GRC.</p> <p>4. הכיחול יהיה בגודל בין 1 ס"מ ל 2- ס"מ שטוח ובגון האבן. לא יותר שימוש בכיחול מסמר.</p> <p>5. לא יותר קירווי מעבר לקו הבניין.</p> |  | <p>גדרות :</p> <p>גדרות ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותת בעיבוד תלטיש, חאמי או סובזה, שמני הצדדים עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בהתאם להנחיות התכנון שייקבעו לעת היתר הבניה.</p> <p>שימוש בחומרים שאינם אבן :</p> <p>1. שימוש בחומרים אחרים בשילוב האבן כגון מתכת, עץ זכוכיות וכיו"ב מותנה באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יותר שימוש בציפוי מתכת לא מבריקה על גג הבנינים תותר פתיחת פתחים והצבת כיפות תאורה באופן שישתלב בגגות הבינינים.</p> |  | <p>מתקנים :</p> <p>לא תותר הפניית אמצעיים טכניים לרחוב.</p> |  |
|--|--|-----|--------------------------|--|--|--|--|---|--|
| 6.2  | אדריכלות   |     |                          |  |  |  |  |   |  |
| <p>חומרי בניה :</p> <p>1. הקירות החיצוניים של כל הבנינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותת, במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לא יותר שימוש באבן אחרת כולל במסתורי כביסה.</p> <p>3. כל סוגי הסיתות, במסגרות החלונות יותר סיתות תלטיש עדין מוטאבה או סומסום אפשרויות לשילוב אבן מלוטשת ואלמנטים GRC.</p> <p>4. הכיחול יהיה בגודל בין 1 ס"מ ל 2- ס"מ שטוח ובגון האבן. לא יותר שימוש בכיחול מסמר.</p> <p>5. לא יותר קירווי מעבר לקו הבניין.</p> |  |     |                          |  |  |  |  |   |  |
| <p>גדרות :</p> <p>גדרות ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותת בעיבוד תלטיש, חאמי או סובזה, שמני הצדדים עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בהתאם להנחיות התכנון שייקבעו לעת היתר הבניה.</p> <p>שימוש בחומרים שאינם אבן :</p> <p>1. שימוש בחומרים אחרים בשילוב האבן כגון מתכת, עץ זכוכיות וכיו"ב מותנה באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יותר שימוש בציפוי מתכת לא מבריקה על גג הבנינים תותר פתיחת פתחים והצבת כיפות תאורה באופן שישתלב בגגות הבינינים.</p>   |  |     |                          |  |  |  |  |   |  |
| <p>מתקנים :</p> <p>לא תותר הפניית אמצעיים טכניים לרחוב.</p>  |  |     |                          |  |  |  |  |   |  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 41</p>  | <table border="1"> <tr> <th data-bbox="470 1131 1260 1187">6.3</th> <th data-bbox="1260 1131 1445 1187">בינוי ו/או פיתוח</th> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="470 1187 1445 1444"> <p>א. מתקן האכסון המלונאי יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות, התקפים באותה העת.</p> <p>ב. תכנית הבינוי, לרבות ההפרדה בין השימושים השונים תתואם מראש עם אדריכלית משרד התיירות.</p> <p>ג. לא יותרו סגירת חורף, גידור היקפי או הצבת מתקנים ותשתיות בחזית הדרומית של התכנית.</p> </td> </tr> </table>   | 6.3 | בינוי ו/או פיתוח         | <p>א. מתקן האכסון המלונאי יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות, התקפים באותה העת.</p> <p>ב. תכנית הבינוי, לרבות ההפרדה בין השימושים השונים תתואם מראש עם אדריכלית משרד התיירות.</p> <p>ג. לא יותרו סגירת חורף, גידור היקפי או הצבת מתקנים ותשתיות בחזית הדרומית של התכנית.</p>   |  |  |  |   |  |
| 6.3  | בינוי ו/או פיתוח   |     |                          |  |  |  |  |   |  |
| <p>א. מתקן האכסון המלונאי יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות, התקפים באותה העת.</p> <p>ב. תכנית הבינוי, לרבות ההפרדה בין השימושים השונים תתואם מראש עם אדריכלית משרד התיירות.</p> <p>ג. לא יותרו סגירת חורף, גידור היקפי או הצבת מתקנים ותשתיות בחזית הדרומית של התכנית.</p>   |  |     |                          |  |  |  |  |   |  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 41</p>   | <table border="1"> <tr> <th data-bbox="470 1444 1260 1500">6.4</th> <th data-bbox="1260 1444 1445 1500">חניה</th> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="470 1500 1445 1803"> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. עפ"י תקן החניה הארצי, רשות הרישוי רשאית לקבוע את מקום החניה לאוטובוסים ברחוב או בחניה ייחודית לכך.</p> <p>ד. השטח המסומן בקווקו סגול בנספח התנועה ישמש כזיקת הנאה לציבור לצורכי מעבר של כלי רכב לחניון.</p> </td> </tr> </table>  | 6.4 | חניה                     | <p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. עפ"י תקן החניה הארצי, רשות הרישוי רשאית לקבוע את מקום החניה לאוטובוסים ברחוב או בחניה ייחודית לכך.</p> <p>ד. השטח המסומן בקווקו סגול בנספח התנועה ישמש כזיקת הנאה לציבור לצורכי מעבר של כלי רכב לחניון.</p>  |  |  |  |   |  |
| 6.4  | חניה   |     |                          |  |  |  |  |   |  |
| <p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. עפ"י תקן החניה הארצי, רשות הרישוי רשאית לקבוע את מקום החניה לאוטובוסים ברחוב או בחניה ייחודית לכך.</p> <p>ד. השטח המסומן בקווקו סגול בנספח התנועה ישמש כזיקת הנאה לציבור לצורכי מעבר של כלי רכב לחניון.</p>  |  |     |                          |  |  |  |  |   |  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 41</p>   | <table border="1"> <tr> <th data-bbox="470 1803 1260 1859">6.5</th> <th data-bbox="1260 1803 1445 1859">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</th> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="470 1859 1445 1960"> <p>תברואה</p> <p>יתוכנן דחסן וחדר מיחזור, לאישור מחלקת תברואה לעת מתן היתר בניה.</p> </td> </tr> </table>   | 6.5 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה | <p>תברואה</p> <p>יתוכנן דחסן וחדר מיחזור, לאישור מחלקת תברואה לעת מתן היתר בניה.</p>   |  |  |  |   |  |
| 6.5  | ביוב, ניקוז, מים, תברואה   |     |                          |  |  |  |  |   |  |
| <p>תברואה</p> <p>יתוכנן דחסן וחדר מיחזור, לאישור מחלקת תברואה לעת מתן היתר בניה.</p>   |  |     |                          |  |  |  |  |   |  |
|  | <table border="1"> <tr> <th data-bbox="470 1960 1260 2016">6.6</th> <th data-bbox="1260 1960 1445 2016">איכות הסביבה</th> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="470 2016 1445 2116"> <p>א. עבור המטבח יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות</p> </td> </tr> </table>   | 6.6 | איכות הסביבה             | <p>א. עבור המטבח יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות</p>   |  |  |  |   |  |
| 6.6  | איכות הסביבה   |     |                          |  |  |  |  |   |  |
| <p>א. עבור המטבח יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות</p>   |  |     |                          |  |  |  |  |   |  |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.6</b>  | <b>איכות הסביבה</b>   |
|             | <p>הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. החנייה התפעולית המוצעת בתת הקרקע תחויב בהיתר.</p> <p>ג. מערכות האווירור, המיזוג, האלקטרו-מכאניות וכדומה יהיו בתת הקרקע, או בכל פתרון אחר שיקבל את אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. מיקום פתח פיר/ארובת האווירור של חלל הבריכה יהיה מעל גג המבנה הגבוה.</p> <p>ה. מיקום פתחי פליטת האווירור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ו. לא תותר הקמה של שנאי במנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק אחר בבניין בתיאום עם חברת חשמל ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |
| <b>6.7</b>  | <b>בניה ירוקה</b>   |
|             | הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה.   |
| <b>6.8</b>  | <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>   |
|             | היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.  |
| <b>6.9</b>  | <b>קולטי שמש על הגג</b>   |
|             | פטור מהתקנת מערכת סולארית על הגג.   |
| <b>6.10</b> | <b>זיקת הנאה</b>  |
|             | <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>  |
|             | עפ"י תשריט מצב מוצע. שינוי במיקום זיקות הנאה במפלס הכניסה להולכי רגל.   |
| <b>6.11</b> | <b>סטיה ניכרת</b>   |
|             | <p>1. שימושים ציבוריים-מסחריים ימוקמו במפלס קומת הקרקע, שינוי ממיקום זה יהווה סטיה נכרת.</p> <p>2. סגירת חורף, הוצאת שולחנות וכסאות מחוץ לתחום התכנית בחזית הדרומית, יהוו סטיה נכרת.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים וכל שינוי יהווה סטיה נכרת.</p> <p>5. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>  |
| <b>6.12</b> | <b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>  |
|             | תנאי לאכלוס יהיה הריסת החומה ופיתוח רציף של המדרכה בהשתלבות עם המפלסים בהיקף המבנה לרבות החיבור בקומת הקרקע בחלק הדרום-מזרחי למבנה הקשתות בימקא.  |
| <b>6.13</b> | <b>תנאי להקמה</b>   |
|             | תנאי לתחילת עבודות יהיה הנמכת מבנה אוורור החניונים לגובה 1.2 מ' מפני המדרכה העתידית, בהתאם לנספח הבינוי המנחה.  |
| <b>6.14</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>   |
|             | השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.  |



**6.15**

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. לא יוצא היתר בניה למקרקעין קודם תשלום היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב               | התנייה              |
|----------|------------------------|---------------------|
| 1        | התכנית תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41