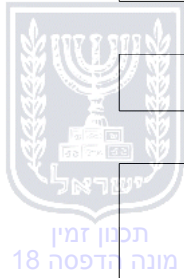


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1052901

אחד העם 5- תוספת קומות וזכויות



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/09/2024

לאשר את התוכנית

25/09/2024

החש"ב

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/02/2024

לאשר את התוכנית

28/05/2024

החש"ב

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005203082/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית 101-1052901 למלון ברחוב אחד העם ממוקמת בלב שכונת טלביה, על רחוב אחד העם 5. התכנית גובלת ממערב ברחוב אחד העם. מצפון, מזרח ודרום במבני מגורים עד 5 קומות (בייעוד מגורים 2 ומגורים 2 מיוחד).

התכנית מבקשת להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע והוספת שטחים עיקריים למלון חדש בעל 7 קומות.

התכנית מחליפה את התבע הקיימת 101-0548891, בשל שינויים בהנחיות פיקוד העורף, ובשל הצורך המתעורר לשטחים עיקריים תת קרקעיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	101-1052901
-------------	-------------

שטח התכנית	0.715 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
סיווג התכנית		

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

קואורדינאטה X 220818

קואורדינאטה Y 631139

1.5.2 תיאור מקום

שכונת טלביה, אחד העם 5

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0548891	החלפה		8269	11533		03/06/2019



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				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		11	23/02/2022	אדיר אלבס	14: 57 28/07/2022	סקר עצים	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	18/03/2024	בועז ביטמן	15: 28 27/03/2024	נספח בינוי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250	1	23/02/2022	אדיר אלבס	15: 00 28/07/2022	סקר עצים ע"ג מדידה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250	1	23/02/2022	אדיר אלבס	15: 01 28/07/2022	סקר עצים ע"ג פיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	06/05/2024	משה אל בוחר	07: 37 15/05/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/04/2023	ראובן אלסטר	11: 21 14/05/2023	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	סמואל בסד		אחוזת בסד	תל אביב- יפו	כל ישראל חברים	6			samuelbassade@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמואל הסד		אחוזת בסד	תל אביב- יפו	כל ישראל חברים	6			samuelbassade@gmail.com

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
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אל בוחר		משה אלבוחר הנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	24	02-6795581		Office@albocher-eng.co.il
אגרונום	שמאי	אדיר אלבס	1	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת : תלפיות.

(2) כתובת : ת.ד 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הוספת זכויות לייעוד מלונאות. והוספת שטחים משירות לעיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת קווי בניין.

ב. קביעת הוראות בנייה וגובה הבניה המירבי המותר.

ג. קביעת השימושים המותרים בשטח בית המלון.

ד.קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	מלונאות (אכסון מלונאי)
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	מלונאות (אכסון מלונאי)
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	מלונאות (אכסון מלונאי)

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
100	715	מלונאות
100	715	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	715.99	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	715.99	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	א. בית מלון ע"פ תכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות. ב. מגורים בקומה העליונה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1.מרפסות: א.שטחי המרפסות לפי הרשום בטבלה 5. ב.תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקית בעלות שלושה קירות, באופן המאפשר מרפסת זיז, במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 2.בקומת היציאה לגג תותר הקמת חדר אוכל/ מסעדה, כולל תצפית ומקומות ישיבה. 3.הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ. 4.תותר הקמת ק.מגורים בקומת העליונה בלבד.
ב	חניה 1. מספר מקומות החניה ייקבע לפי התקן שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה, לרבות שימוש בקרן חניה. 2. מענה לדרישת לחניית אוטובוסים יינתן באמצעות קרן חניה לאוטובוסים. הסדרת נושא זה יהיה תנאי לאכלוס המלון.
ג	פיתוח ונוף 1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב אחד העם. 2. תותר חריגה של עד 1 מ', ובלבד שתישמר נגישות לכניסת הבניין.
ד	קווי בנין 1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט 2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחים מלונאיים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בניין עילי הינו עבור הקומה העליונה המשמשת למערכות טכניות 4. יקבע קו בניין צידי למדרגות למילוט בלבד, כמסומן בתשריט בצבע תכלת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	715	1750	575	475	910	85	30 (1)		7 (2)				240 (4)	

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:

תותר המרת שטחי מגורים לשטחי מלונאות ולא תותר המרת שטחי מלונאות לשטחי מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר בניית קומה טכנית, יציאה לגג, מערכות טכניות ומעקה תקני.
- (2) לא כולל חדר מכונות/חדר יציאה לגג.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) לא תותר העברת שטחי מרפסות לשטחים עיקריים ולהפך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.2**ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. תכניות הביוב והניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות מקומית.
ב. סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או נציג הרשות לעניין זה.

6.4**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר בניה, תנאים אגרות) התש"ל 1970. פסולת הבניין תיגרס בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית ולאחר קבלת רישיון עסק כדון.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. 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 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, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי להיתר בניה בתא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
6. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש.
7. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.
8. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו, ואישורן ע"י מחלקת כבאות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18