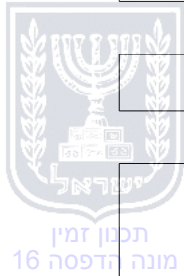


הוראות התכנית

תכנית מס' 1102110-101

הגדלת זכויות בניה עבור בית מלון, שיך גראח ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/09/2024

לאשר את התוכנית

19/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/05/2023

להפקיד את התכנית

20/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005233128/310>

דברי הסבר לתכנית

מקום התוכנית פינת רחובות דרך שכס ורח' עותמאן בן עפאן. שכונת שיך גראח ירושלים.
שטח התוכנית: כ-4.381 דונם.

על פי התכנית המאושרת מספר 5225 ניתן להקים בשטח מלון בן 9 קומות ובו 300 חדרים וכן שטחי מסחר ושטחים נלווים בשימוש ציבורי כגון חדרי כינוסים, מועדון בריכת שחיה ומסעדה.
התכנית המוצעת אינה משנה שימושים אלו.
התוכנית מציעה תוספת חדרי מלון ו 20% משטחי האיכסון המלונאי למגורים.
המגרש ריק מבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה עבור בית מלון, שיק גראח ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1102110

1.2 שטח התכנית

4.381 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

221821

קואורדינאטה Y

633272

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דרך שכס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך שכס		

שכונה שיך גראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30514	לא מוסדר	חלק	80	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5225	1

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
<u>5166/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>5225</u>	שינוי	תוכנית זו משנה את תכנית 5225 על פי המפורט בתוכנית. יתר ההוראות ממשיכות לחול	4763	3713		03/06/1999
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר ירושלים.	687	1586		16/07/1959
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010

הערה לטבלה:

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				שמוליק דוידסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמוליק דוידסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200		14/05/2024	שמוליק דוידסון	09: 51 02/06/2024		לא
תנועה	רקע	1: 200		14/05/2024	חוסין מוראד	10: 35 23/05/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/05/2024	שמוליק דוידסון	10: 35 23/05/2024		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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			מאהי-מלונות המזרח התיכון אינטרשיונל בע"מ	ירושלים	דרך שכס		054-4665000		mahee@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמוליק דוידסון	66610	סווה אדריכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734301	d_son@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	חסיין מוראד	43219164		כפר מנדא	(1)				eng.samhat@gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734301	D_son@netvision.net.il
	מודד	האני עומרי	1180	בית אלמקדס	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6276585	02-6276585	aalawzi@yahoo.co

(1) כתובת: כפר מנדא 1790070 ת.ד. 2135.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 חדרי מלון, יח"ד ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממלונאות למלונאות אכסון מלונאי.
2. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
3. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
4. קביעת שטחי הבניה מרביים.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת מס' קומות מרבי.
7. קביעת מס' יח"ד מירבי.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
9. קביעת תנאים בהליך רישוי בניה ותעודת גמר.
10. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
11. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מלונאות (אכסון מלונאי)	1		מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		בלוק עץ/עצים להעתקה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		זכות מעבר	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למלונאות	4,381	100
סה"כ	4,381	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,363.86	100
סה"כ	4,363.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	מלונאות, אכסון מלונאי, מגורים, מסחר
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. החזית המסחרית תהיה רציפה, בממשק עם המדרכה וללא מדרגות. המדרכה תהיה ברוחב של לפחות 3.5 מ' לפחות מהחזית המסחרית. 2. לא יותרו הקמת שטחים עיקריים לחדרי מלון בתת הקרקע אלא רק שימושים תומכי מלונאות. 3. לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע כאשר משולבים מספר שימושים באותה קומה. 4. לא תותר המרת שטחים ממלונאות למגורים בטבלה 5 אך יותר להמיר שטחי מגורים לתירות ומלונאות. 5. תכסית תת קרקעית עד 80% משטח המגרש. 6. גובה גדרות לא יעלה על 3 מ' כלפי חלקות סמוכות וייבנו בדירוג של 1.5 מ' לפחות ע"מ לאפשר נטיעות וגינון.
ב	חניה א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה. ג. הכניסה לחניה תהיה מהקצה הצפון מזרחי של התכנית. ד. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.
ג	סטיה ניכרת א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת ג. לא יותר ניווד משטחים שאינם למגורים, לשטחי מגורים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת. ד. גובה הבנין המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת ה. שלביות ביצוע בסעיף 1.7 הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו תיחשב סטיה ניכרת ו. השימושים הקבועים בהוראות התכנית הינם מחייבים כל סטיה מהוראות אלו תיחשב סטיה ניכרת.
ד	תנאים למתן היתרי איכלוס 1. טופס איכלוס למבנה מגורים יינתן לאחר קבלת תעודת גמר למבנה מלונאות.. 2. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית ובחזיתות הפונות לרחוב וברחבת הכניסה בתיאום עם אגף שפ"ע. 3. סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בתכנית 5225.
ה	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זכות מעבר 1. שטח זכות מעבר הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח כמפרץ

4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

לאוטובוסים להורדת תיירים ומבקרי המלון, פיתוח השטח ואחזקתו יהיו באחריות מגיש הבקשה להיתר.

עתיקות

ו

1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

שמירה על עצים בוגרים

ז

תובטח בתי גידול לנטיעות ברחבות ציבוריות, כולל רחובות, כיכרות וזיקות מעבר.

ניהול מי נגר

ח

ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

תנאים בהליך הרישוי

ט

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו
2. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
3. תיאום עם משרד הבריאות והתיירות
4. קבלת חו"ד המחלקות הבאות : אגף שפ"ע, איכות סביבה .
5. הצגת תכנית ניקוז הנדסית בליווי נספח הידרולוגי בשל מיקום התכנית על תוואי נחל קדרון.
6. תיאום עם חברת חשמל מזרח ירושלים בדבר הקצאת חדר שנאים בשטח שלא יפחת מ-30 מ"ר בתחום בית המלון, מובהר בזאת כי לא יותר הקמת שנאי על עמוד או בחדר נפרד מחוץ לשטח בית המלון
7. הגשת תכנון מפורט עבור השצ"פ בתכנית 5225 בתיאום עם אגף שפ"ע.
8. תנאי בהליך הרישוי הגשת תכנון מפורט לדרך המאושרת ממזרח בהתאם לנספח התנועה של התוכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	4364	20270	(1) 5580	8000	14172	48022	37.9 (2)	10	6	(3)	(3)	(3)	(3)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	1	4364	1050				1050							
מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים	1	4364	4706				4706	45		6				

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי שירות עבור מסחר ומגורים.
(2) מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
(3) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון	1. הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. 2. לא תתאפשר קבלת היתר בניה עבור המגורים בנפרד ממבנה המלונאות. 3. מימוש הבניה למגורים במגרש מותנה במימוש הבניה למלונאות. 4. הכנת תכנית פיתוח לדרך המאושרת לחיבור עם דרך המאושרת באישור אגף תושי"ה. 5. אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ שבתכנית 5225.
3	היתר איכלוס	1. לא ינתן טופס איכלוס למגורים לפני טופס אכלוס למלונאות 2. סיום פיתוח השצ"פ והדרך בהתאם להנחיית אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.