

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-1330406

מלון מבשרת ציון- תוספת קומה ושינוי קו בניין

ירושלים

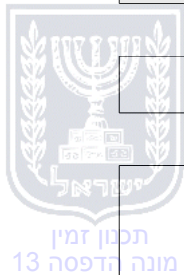
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005377830/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למלון במבשרת ציון, גוש 30318 חלק מחלקה 7. התכנית מבקשת, תיקון קו בניין תת קרקעי/ מתחת למפלס הכניסה עבור שטחים מלונאים, בנוסף התכנית מבקשת להוסיף חדרי מלון וקומה נוספת למאושר בתכנית התקפה לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה העיקריות. כיום קיים עודף זכויות בשטח של כ 2,000 מ"ר, לשם כך נדרשת תוספת גובה לאגף הדרומי ביותר במלון כדי לאפשר ניצול זכויות הבניה לחדרי מלון נוספים.

התכנית המאושרת במקום הינה 152-0753574, המלון נמצא בבנייה ועדיין אינו מאוכלס. מגיש התכנית הינו בעל חוזה חכירה מהוון בקרקע מתוקף הסכם עם רשות מקרקעי ישראל. אין שינוי בתכנית זו מהתכנית התקפה 152-0753574 למעט השינוי בקו הבניין התת קרקעי מספר הקומות וגובה הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מלון מבשרת ציון- תוספת קומה ושינוי קו בניין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
152-1330406	מספר התכנית	
14.244 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א4)	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 214305

קואורדינאטה Y 634128

**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**

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30318	מוסדר	חלק	11	

**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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/2021		919	9957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 152-0753574 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>152-0753574</u>
10/01/2019		6139	8074	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152- 0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>152-0406082</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יואל פייגין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		יואל פייגין		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע				12/09/2024	יואל פייגין	08:43 12/09/2024	לא
תנועה	רקע		1: 250		12/09/2024	אייל קראוס	08:47 12/09/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	15/04/2024	יואל פייגין	16:49 15/04/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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@pho use.co.il

**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
	עורך ראשי	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי מדידות איתור ורישום מקרקעין	חמד	הגפן	125	02-6515661		jru@isboutska y.com
	יועץ תחבורה	אייל קראוס		קראוס הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

שינוי קו בנין, כמסומן בתשריט הוספת קומה מלונאית וגובה לבינוי הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין בתת הקרקע על פי סעיף 62א(א)4

2. תוספת קומה לקיים על פי סעיף 62א(א)4א

3. תוספת של כ- 32 חדרי מלון למאושר (סה"כ 340 חד')



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 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 תחתית/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	6

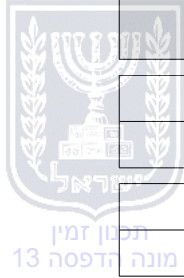
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות (אכסון מלונאי)	14,259.41	100
סה"כ	14,259.41	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	14,259.41	100
סה"כ	14,259.41	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>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. בהתאם לתכנית 152-0753574.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי הוראות התכנית 152-0753574 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
										שרות	עיקרי					שרות
2100	(3)	(3)	(3)	(3)	5	5	754.5 (2)	340 (1)	28100	5000	8900	4250	9950	14259	תיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)
									1700				1700 (4)	14259	אחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
									12500	12500					חניון	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

### הוראות טבלה 5:

- 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 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 הבניה בלבד, בהתאם לסעיפי הגמישות בתכנית הכוללנית.

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

- הערך מתייחס למקסימום, מס' היחידות המלונאיות הינו משוער בלבד וניתן יהיה להפחית את מס' היחידות באישור הועדה המקומית בשלב היתר הבניה..
- $754.50 =$  גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני בשטח מעטפת כולל של עד 50 מ"ר, באגף הדרומי.
- כמסומן בתשריט..
- עבור מרכז כנסים.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 עיצוב אדריכלי**

הוראות התכנית 152-0753574 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.

**6.1.2 חניה**

הוראות התכנית 152-0753574 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.

**6.1.3 איכות הסביבה**

הוראות התכנית 152-0753574 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.

**6.1.4 פיתוח ונוף**

הוראות התכנית 152-0753574 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.

**6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

א. הוראות התכנית 152-0753574 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.  
 ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהא ביצוע כביש גדוד מוריה על פי תכנית מאושרת של משרד התחבורה עד לשלב טרום ביצוע אספלט סופי.

**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**