



1003575

ממ 46/א106

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מסי 2642 א' (ממילא - חניון שער יפו)
שינוי מסי 1/87 לתכנית 2229
שינוי מסי 1/87 לתכנית 2229 א' ו-2229 ב'
שינוי מסי 1/87 לתכנית 2909
(שינוי תכנית מיתאר מקומית)

1. שם התכנית ודרוגה: תכנית זו על תשריטה ונספחיה, תיקרא: תכנית מסי 2642 א' (ממילא - חניון שער יפו) שינוי מסי 1/87 לתכנית 2229 שינוי מסי 1/87 לתכנית 2229 א' ו-2229 ב' שינוי מסי 1/87 לתכנית 2909 (ולהלן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית כוללים 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ותשעה גליונות של תכניות בינוי ופיתוח (להלן הנספחים):

- 1. תכנית גגות וגינון בקנ"מ 1:500.
- 2. נספח מס. 2 - מפלס עליון - מסחר בקנ"מ 1:500.
- 3. נספח מס. 3 - קומת חנייה עליונה בקנ"מ 1:500.
- 4. נספח מס. 4 - קומת חנייה ראשונה מעל קומת האוטובסים בקנ"מ 1:500.
- 5. נספח מס. 5 - קומת האוטובסים בקנ"מ 1:500.
- 6. נספח מס. 6 - קומת חנייה תחתונה - אופציה - בקנ"מ 1:500.
- 7. נספח מס. 7 - חתך רוחב טיפוסי בקנ"מ 1:100.
- 8. נספח מס. 8 - חתך אורך טיפוסי בקנ"מ 1:250.
- 9. נספח מס. 9 - חזית בקנ"מ 1:250.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול המסומן בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ - 21 רונם.

5. מקום התכנית וגבולותיה: ירושלים, שכונת ממילא - אזור שער יפו. גוש 30034 - כל חלקות: 1-14, 16-18, 37-39, 48-50, 52-53, 83-85, 95-96 וכן חלק מחלקות 15, 19, 40, 47, 90.

(חלקות 40, 47, 48, 90 מהוות חלק ממגרש חדש 1 ואת כל מגרש חדש 30 לפי תכנית 2909).
גוש 30033 - כל חלקות: 14-21, 30, 33, 363-369 וכן חלק מחלקות 11-13, 31-32, 34-36, 44, 209, 435, 462.
(חלקות 11-13 מהוות חלק ממגרש חדש 29 לפי תכנית 2909).
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. כפיפות התכנית: התכנית כפופה להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות תכנית 2229 (ממילא) וכן לתכנית 2229 א' ו-2229 ב' (ממילא דרכים). בכל עניין בו תהא סתירה בין התכנית לבין כל תכנית מהתכניות הנ"ל, תהא לתכנית זו עדיפות.

7. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שנכתב, הן בתשריט ובניספחי הבינוי (למעט פירטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במיקרא אשר בתשריט) התגלתה סתירה בין מסמכי התכנית תהא עדיפות להוראות התכנית.

8. מטרות התכנית:

- מטרת התכנית היא הוספת שלב בתכנון מתחם ממילא, בהמשך לתכניות מתאר 2229, 2229 א', 2229 ב' ו-2909, ועיקריה הם קביעת אלמנטים מפורטים בגין הבינוי והפיתוח כמפורט להלן:
- (א) קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה אשר במפלסו העליון הוא מהוה שטח פתוח ציבורי ובמפלסיו התחתונים הוא כולל שטחי מסחר ושרותים והשימושים הנלווים אליהם בדרך כלל, וכן גלריות, אומנויות, אולמות תצוגה, אולמות לעינוגים ציבוריים וכן חנייה לרכב פרטי, תחנות להשכרת רכב, תחנות אוטובוסים ומוניות, שירותי סיכה לרכב וכיוצא באלה.
- (ב) קביעת בינוי בנושאים כגון: העמדת המבנה, מפלסי הבניה והשמוש בהם, קוי בנין תת-קרקעיים ועיליים, חמרי בניה וכו'.
- (ג) קביעת תכנית פיתוח במפלס העליון של השטח הפתוח הציבורי.
- (ד) קביעת מערכות תנועה מוטורית וצירים להולכי רגל.
- (ה) שינוי יעוד של חלק ממגרש מספר 1 שבתכנית 2909 משטח פתוח ציבורי לשטח פתוח ציבורי במפלס עליון חנייה ומסחר מתחתיו.
- (ו) שינוי בשלבי הביצוע כפי שנקבעו בתכנית מספר 2229 ב' תוך ביטול התניית ביצוע החניון בהרחבת רח' שלמה המלך ע"י השארת נתיב נסיעה זמני נוסף לאורך רחוב יפו שיבוטל עם הרחבת רחוב שלמה המלך.
- (ז) איחוד וחלוקה מחדש.

9. שטח פתוח ציבורי במפלס עליון, תחנת אוטובוסים, חנייה ומסחר מתחתיו

- (א) השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מקוקו בשחור מהווה שטח פתוח ציבורי במפלס עליון, וכולל במפלסיו התחתונים מסחר ושירותים והשימושים הנלווים אליהם בדרך כלל, וכן, גלריות, אומנויות, אולמות תצוגה, אולמות לעינוגים ציבוריים, וכן חנייה לכלי רכב, תחנות להשכרת רכב, תחנות אוטובוסים ומוניות, שירותי סיכה לרכב וכיוצא באלה, בכפוף להוראות סעיף 11.5 בתכנית 2229.

- (ב) הבינוי, הפיתוח והשימוש של שטחי הרצפות במפלסי הבניה השונים יהיו כמפורט בנספחים וכן בהתאם להוראות הבאות:

1. קוי הבנין יהיו כמתואר בתשריט: קוי בניין עיליים מסומנים בקו נקודה בטוש אדום, וקוי בניין תת קרקעיים מסומנים בקו נקודותיים בטוש אדום.
2. הבניה התת-קרקעית של החניון, תחנת האוטובוסים ושטחי המסחר תותר עד לכ-30 מ' מרחק מקביל מהחומה.
3. קו הבנין לאורך רח' העמק יהיה 0 מ'.
4. בתחום הקשת ברח' יפו יהיה שדה ראייה פתוח לנוהגים בכביש.

(ג) פיתוחו, עיצובו ורגולציונו של השטח הפתוח הציבורי במפלס העליון ייעשה עפ"י תכנית פיתוח לעת הוצאת היתר בנייה שתהא מותאמת לאפיינה המיוחד של הסביבה ובאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית, ובהתאם להנחיות הבאות:

1. הטיילת והגן המקבילים להומה, במפלס העליון של מבנה החניון יעוצבו במפלסים שאינם גבוהים מהמפלס הקיים של רגלי החומה וידורגו מול הפירים בחומה. הטיילת תרוצף באבן ותגונן בערוגות עם צמחייה משתרגת ועצי צל. הטיילת תצויד במתקני תאורה וברמפות לנכים.

2. המדרון הדרומי של מבנה החניון יהיה אטום ותורשינה בו פתיחות מינימליות הדרושות לשאיבת אויר צה לקומות התת-קרקעיות ולמעברים. בן תהיינה פתיחות מהמפלס המסודר (המפלס העליון) אל הנוף. המדרון ידורג לכוון העמק בטרסות הבנויות בבנייה אבן מרובעת ומסותחת שלטיש גס או עדין בגוון צהוב/בייג'. מימדי הטרסות יאפסרו נטיעת עצים, שיהים וצמחייה משתרגת כמודגם בנספחים מס' 7 ו-9. בתי קיבול לשתילת הצמחים יהיו עמוקים דיים כדי להכיל אדמה ואמצעי השקיה של קבע.

3. תנועת הולכי הרגל בטרסות תהיה ברמפות מוגדרות שתקשרנה את המפלסים העליונים עם צומת הרחובות העמק ויפו. מקומן הסופי של הרמפות יקבע בתכנית הפיתוח כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל.

(ד) החנייה בחניון ההא חנייה תת-קרקעית במלוא מובן המלה, כלומר, מבלי שיראו שום משטחי בטון שאינם מכוסים באדמה נטועה ומגוננת.

(ה) 1. סה"כ שטח הרצפות למסחר במפלס העליון שמתחת לשטח הפתוח הציבורי יהיה כ-6,000 מ"ר כולל שטחי עזר כגון מהסנים, הדרי מכונות, איזורי שירות, מעברים מקודים וכו' למעט חנייה ומקלטים לפי התקן ובלבד ששטחים אלה לא יחרגו ממעטפת החנייה כמוגדר בנספחים.

2. כמו כן ובנוסף לנ"ל יותרו משרדים לשימוש חניון האוטובוסים, משרדי שירות השכרת רכב, שירותי רכב, משרדי תחנות למוניות וכיוצא באלה, בתנאי ששטחם הכולל של השטחים המפורטים בפיסקה זו לא יעלה על 4,000 מ"ר כולל כל שטחי העזר ובתנאי שימוקמו בקומות לחניית רכב.

3. מיקומם הסופי של שטחי העזר הנזכרים בפיסקה 1 לעיל, וכן מיקומם הסופי של השימושים הנזכרים בפיסקה 2 לעיל ייקבע לעת הגשת הבקשות להיתר הבנייה.

4. יותרו קומות חנייה נוספות במפלסים שמתחת לרחוב העמק כמופיע בנספחים.

(ו) תנאים למתן היתרי בניה:

1. המבנה כולו ובשלמותו יבנה בהינף אחד ללא שלבי ביניים לרבות פיתוחו, עיצובו וגינונו של השטח הפתוח הציבורי במפלס העליון. היתר הבניה יכלול הערכות הקבלן בשטח, פתרונות זמניים של דרכי גישה הדרושים להסדרת התנועה בתקופת הבניה.

2. אישור תכנית פיתוח בק.מ. של 1:250 ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית כאמור בסעיף 9 (ג) לעיל.

3. האחזקה התקינה והשוטפת של החניון כולל גינון מפלסו העליון תהול על מגישי התכנית.

4. תנאי להתרת עבודה בשטח התכנית הוא תאום ופיקוח של ארכאולוג המחוז או ארכאולוג שימונה על ידי חברת "קרתא" בתאום עם ארכאולוג המחוז.

5. ראה סעיף 10 להלן.

(ז) הבנייה והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לתכנית. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית רשאית לאשר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ושינויים בחלוקה הפנימית של הקומות שאינם הורגים מרוח התכנית והשומרים על עקרונותיה, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת שטחי הבניה, וממגבלת רומי המבנה כמצויין בנספחים.

תנאי להתהלת ביצוע עבודות החפירה, החציבה והבניה של מבנה החניון הוא הקמת תחנה לניטור ההשפעות הסביבתיות על החומה בתקופת ביצוע העבודות. נוהלי העבודה והפיקוח יוגדרו על ידי האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כחלק בלתי נפרד מהאמור לעיל יבוצעו פיצוצי ניסיון לבדיקת ההשפעות על החומה. תנאי למתן תוקף לתכנית הוא השלמת בדיקת השפעת זיהום האויר על החומה, להנחת דעת השרות לשמירת איכות הסביבה.

11. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי שהלות עליו הוראות תכנית 2229. פיתוח השטח כולל את פיתוח הכיכר בתזית שער יפו, כמתואר בנספח מס. 1 ובמסגרת קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ראה סעיף 9 (ו') 4. לעיל.

12. שטח עתיקות:

13. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרכים קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול ירוק לסירוגין הם שטחים של דרכים זמניות בתחום המיועד לשטח פתוח ציבורי אשר תשמשה להסדרת התנועה ברח' יפו תוך השארת נתיב נוסף עד לבצוע הרחבת רחוב שלמה המלך וכן למפוצי אוטובוסים ברחוב יפו.
- (ג) כל הדרכים הזמניות שתבוצענה עפ"י תכנית זו בתחום שטחים שאינם מיועדים במקור לצרכי ציבור ימסרו, לאחר השלמתן, לאחזקתה של עיריית ירושלים בחכירה על פי הסדר משפטי שיקבע עם היועץ המשפטי לעירייה. החכירה תפקע לאחר שהקרקע תחזור לשמש את יעודה המקורי.
- (ד) מעל רחוב יפו המונמך (בהתאם להוראות תכנית 2229א') יבנה גשר מהבר לרחבת שער יפו לשימוש הולכי רגל; גובהו המינימאלי (נטו) של הגשר מעל הכביש יהיה 4.5 מ'.
- (ה) המרחק מהחומה ורוחבו של כל כביש הוא כמצויין בספרות בתשריט ולא כנמדד עפ"י קנ"מ בתשריט.

14. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבניין, בהתאם לדרישות חברת חשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. מתקני גג:

לא יותרו קולטי שמש ודודי מים ולא יותרו אנטנות מסוג כלשהו.

16. שטחים לצרכי צבור: (א) השטחים הפתוחים הציבוריים וכן כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור (להלן: שטחי ציבור), יופקעו בהתאם להוראות החוק.
- (ב) העברת שטחי ציבור כנ"ל תעשה בהסכמים שינוסחו להנחת דעת עיריית ירושלים.

17. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה:

- (א) התכניה כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' להוק. עם תחילת תוקפה של התכניה יועברו שני עותקים של התכניה בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשב המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 להוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) כל החלקות הקיימות המסומנות בתשריט כגבול חלקה קיימת מבוטלות בזאת.
- (ד) לצורך ביצוע החלוקה החדשה ניתן יהיה כשלב ביניים, למדוד את כל שטח החלקות לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית.
- בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

18. היטל השבחה:

נושא היטל השבחה ייבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

- בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו השמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.
- האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

קרתא - חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ.
רח' אגרון 12 ירושלים
טל: 223271

מגיש התכנית:

~~חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ~~

משה ספדיה, אדריכלים בע"מ
אדריכלות ושרותי הנדסה בע"מ
צוות תכנון ממילא.
רח' ממילא 15 ירושלים.
טל: 221471

עורכי התכנית:

רח' ממילא 15 ירושלים, טל. 94149, טל. 02-221471

8 212 1588

תאריך:

ד הפנים מחוז ירושלים
כנון והבניה תשכ"ח - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
7 JAN 1989
החליטה בשיבתה מיום
26.12
להעביר תכנית זו שבמספרה
יו"ר הוועדה
סמנכ"ל תכנון

משרד הערים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

המקדח תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
19.7.88
החליטה בשיבתה מיום
26.12
להעביר תכנית זו שבמספרה
יו"ר הוועדה
סמנכ"ל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 2642
17.4.88
החליטה בשיבתה מיום
להעביר על אשור התכנית הנ"ל להמקדח
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
יושב ראש
מהנדס העיר