

2909 - איטרה 10.12.87

2909 א -

23.6.87

מתאר 2

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2909

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי לתכנית מס' 2229 (ממילא)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 2909, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 2229 (ממילא), (להלן - התכנית)

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 24 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן - התשריט) ו-5 גליונות של נספחי בינוי ופתוח כמפורט להלן:-

- נספח מס' 1 - מפלסים עליונים מקסימליים - תכנית גגות.
- נספח מס' 2 - חתכים 1, 2, 3.
- נספח מס' 3 - חתכים 4, 4א, 5, 6.
- נספח מס' 4 - בנינים להריסה שיחזור ושימור.
- נספח מס' 5 - פרספקטיבות - מדרחוב ממילא.
- נספחים מס' 1-4 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. נספח מס' 5 מובא לצורך הבהרה ואיננו מסמך מחייב.

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

4. שטח התכנית : 24.5 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית : ירושלים, שכונת ממילא, השטח התחום ע"י רחוב העמק בדרום, רחוב דוד המלך במערב, ע"י רחוב שלמה המלך, שטח מנזר וינסנט דה פול והמשך רחוב כורש מצפון, והשטח המיועד בתכנית המתאר של ממילא לחניון תת-קרקעי במזרח.
השטח כולל את החלקות וחלקי החלקות הבאים:-

גוש 30033:

חלקות: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 49, 120, 121, 122, 123, 124, 125,
126, 203, 204, 322, 323, 360, 361, 411, 450, 468.
חלקי חלקות: 435, 457.

גוש 30034:

חלקות: 40, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 54, 54, 61-55, 69-63, 70,
71, 73, 76, 77, 78, 79, 86, 87, 88, 89, 92, 93.
חלקי חלקות: 90.
הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות : מטרת התכנית היא קביעת אלמנטים מפורטים בגין הבינוי והפיתוח,
התכנית
בהמשך לתכנית 2229, א' 2229 ו-ב' 2229 כמפורט להלן:-
(א). ביטול סעיף 10 ה' להוראות תכנית 2229 בדבר החיוב לבצע את
חניון שער יפו בשלב ראשון.

- (ב). קביעת הוראות בינוי, שימור, שחזור והקמת בנינים חדשים על מנת ליצור ציר מסחרי להולכי רגל ברחוב ממילא (מדרחוב). ציר זה יכלול שטחים מסחריים ב-2 מפלסים, קומות למשרדים או מלונות וכן שטחי חניה לרכב פרטי ושטחים לפריקה וטעינה בקומות התחתונות.
- (ג). קביעת שמושי קרקע וגבולותיהם.
- (ד). קביעת מעטפות מקסימליות, קוי בניה מקסימליים וקוי בניה מחייבים לרבות הגדרת תחום ארקדה לאורך הגדה הדרומית של רחוב ממילא.
- (ה). קביעת אזורים, בנינים וחזיתות לשימור ושחזור.
- (ו). קביעת בנינים להריסה.
- (ז). קביעת הוראות בניה, שמוש בחומרים ועיצוב הבנינים והארקדה.
- (ח). קביעת תקני חניה ופתרונות חניה לגבי בנינים המיועדים לשימור או לשחזור לרבות תוספות להם, לעומת בנינים חדשים לרבות אלו שיבנו במקום הבנינים שיהרסו.
- (ט). קביעת זכות מעבר חפשית לציבור, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, וקביעת זכות מעבר לשרותים ציבוריים.
- (י). קביעת תנאים להיתרי בניה.
- (יא). איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפילות
התכנית
- (א). על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן - תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו ויאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2229 (ממילא), ותכנית מס' 2229 א' (ממילא דרכים), ותכנית מס' 2229 ב' (ממילא דרכים זמניות). במקרים בהם תהיה סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל לבין הוראות תכנית זו יהיו הוראות תכנית זו עדיפות אלא אם כן נאמר אחרת.
- (ב). תכנית זו מבטלת את סעיף 10 ה' להוראות תכנית מס' 2229 (ממילא).

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במקרה שההוראות האמורות אינן עולות בקנה אחד, וכל עוד לא נקבע אחרת, יחולו ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי, כמשמעותו בתכנית המתאר לירושלים, לרבות מלונות, ובהתאם לנספחי הבינוי 1-4 ולהוראות הבאות:-
נקבע בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 13.1.87) כי במפלסי רחוב ממילא (מפלסים 768.0 מ' ו-773.5 מ') יותרו אך ורק חנויות לממכר קימעונאי, בעלות צביון, איכות ורמה ההולמים את האזור.
לא יותר שימוש למשרדים במפלסים אלה.
(א). קוי בנין

בתשריט מסומנים 2 סוגים של קוי בנין:-
1) קו בנין מירבלי תת קרקעי, מסומן בקו מרוסק בטוש אדום, שהוא גם גבול המגרש (דהיינו קו בנין אפס).
2) קו בנין עילי מחייב לבניה חדשה או לתוספות בניה, מסומן בקו נקודה בטוש אדום.

(ב). רום הבנינים
רום הבנינים, למעט בנינים למעליות ויציאות חרום לגג, לא יחרוג מהמפלסים המצויינים בנספח מס' 1.
המפלסים הם מפלסים אבסולוטים מדודים על משטח הגג (לא כולל מעקות) כאשר מפלס הכביש הקיים בשער יפו (770.50 מטר מעל פני היס) מהווה נקודת יחוס.

9

(ג). דרוג חזיתות

החזיתות של הבניינים הפונים לרחוב העמק ידורגו באופן שיווצר דרוג מתון, המתחיל ממגרש 3 באזור חניון שער יפו במזרח וההולך ומזדקף ככל שהוא קרב לרחוב דוד המלך עד לחזית אנכית לחלוטין במגרש 8 במערב.

החזיתות הדרומיות של גושי הבניה ידורגו בתחום קוי הפרופילים המתוארים בנספח מס' 2 ו-3 בחתכים 1-6. בכל גוש בניה ובתוכו ישמר הכלל שהדרוג הולך ומזדקף ככל שמתרחקים משער יפו לכוון מערב. הדרוג האמור ייעשה ע"י נסיגת הקומות וע"י הבלטה או השקעה של חזיתות, בכפוף לקו הפרופיל המזרחי המחייב בגמלון הפונה לשער יפו וקו הפרופיל המערבי המחייב בגמלון הפונה לעבר רחוב דוד המלך בכל גוש בניה.

(ד). בניה באבן

- 1) לאור הקרבה לחומה והסמיכות לבניינים שישומרו ו/או ישוחזרו ולאור התייחסות התכנית למרקם העיר העתיקה תנתן תשומת לב מיוחדת לפתרונות האדריכליים באבן ולהופעתה, בכפיפות להוראות תכנית המתאר לירושלים בנושא זה.
 - 2) כל הקירות החיצוניים של בנין, לרבות ציפוי פנים במרפסות פתוחות וכן עמודים וכל קיר אחר הפונה לדרך או לשטחים הפתוחים לציבור יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת שעביה לא יפחת מ-4 ס"מ, בעיבוד טלטיש בינוני ובגוון צהבהב. האבנים בפילות תהיינה במידה של 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה ולפחות 30 ס"מ בצלע הארוכה.
- רצפת המרפסות הפתוחות, מדרגות ומעברים ציבוריים, ירוצפו באבן שכבות מרובעת בפנים טבעיות או באבן מרובעת מסותתת בפניה.
- לא יותרו בניה, ציפוי, או ריצוף כאמור לעיל, באבן נסורה חלקה ללא סיתות.

9

- (3) בשטח התקרות הפנימיות בתחום הארקדה והגשרים המחברים את שני צידי רחוב ממילא, יורשה שימוש בשלד נושא מבטון מזוין ו/או מפלדה ובקורות וקשתות מאבן.
משטחי הקירוי בשלד זה יורשו אך ורק באבן ו/או בבטון בטיפול מיוחד שחזותו תאושר במסגרת היתר בניה.
לא יורשה שימוש בכל סוג מסוגי התקרות הקלות ובכל ציפוי טיח או חומר מריחה אחר.
- (4) מימדי אבן הראש (קופינג) יהיו בגובה של 15 ס"מ לפחות, ומאבן מלאה בכל רוחב המעקה.
- (5) כל פרטי האבן הטיפוסיים בכנינים ופרטי גמר בשטחים ציבוריים, מעברים וגשרים יוגשו בתכניות בקנ"מ 1:20 עם הבקשה להיתר בניה.
- (6) כ-50% מן המעקות (למעט מעקה הגג העליון) ייבנו עם ארגזי פרחים ברוחב ובעומק שיאפשרו גידול צמחים. ארגזי הפרחים יבנו באבן בכפוף לכללים המובאים לעיל. פתרון ופרטי ארגזי הפרחים יאושרו בהיתר הבניה.

(ה) חלונות ופתחים

- (1) בכפיפות להנחיות המפורטות בסעיפים 9(ב)-(ו), יורשו חלונות ופתחים כלהלן:-
- א. פתחים מלבניים עם משקוף אופקי או עם משקוף קשתי ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר וגובהם הכולל יהיה גדול מרחבם פי 2 לפחות.
- ב. פתחים בשטח העולה על שטח הפתחים המצויינים בפסקה א' לעיל יותרו ללא מגבלות רוחב בתנאי ששטחם לא יפחת מ-4.0 מ"ר ובתנאי שחלקם העליון יהיה קשת רציפה והמזוזות מאונכות לרצפה ומשיקות לקשת.

- 9
- (2) ההפרדה האופקית בין 2 חלונות סמוכים בצמד חלונות (דסטור) יהיה ברוחב של אבן שלמה לפחות ולא פחות מ-20 ס"מ.
 - (3) ההפרדה האנכית בין שני חלונות סמוכים זה מעל זה תהיה לפחות 60 ס"מ.
 - (4) החשף (גליף) של החלונות יהיה מאבן מלאה בעומק של 15 ס"מ לפחות, עד למישור הזיגוג. במקרה של פתח ללא זיגוג תהא האבן מלאה לכל עובי הקיר.
 - (5) שטח הפתחים בכל קיר המהווה מישור רצוף, לא יעלה על 40% משטח הקיר.
 - (6) סיפיל החלונות יעשו בבניה מסורתית (בורטג').
 - (7) משקופי הפתחים בסעיף א' יהיה כדלקמן:-
 - בפתחים מלבניים - משקוף מלבני מאבן שלמה אחת אשר תבלוט למרחק 10 ס"מ לפחות מעבר למזוזות הפתח.
 - בפתחים מלבניים עם משקוף קשתי בנית הקשת תהא מאבנים בודדות בבניה מסורתית.

(ו). ארקדות

- בשטח המסומן בתשריט כארקדות תבנינה ארקדות שבתחומן תובטח זכות מעבר לציבור.
- בנוסף למצויין בתשריט תותר בניית ארקדות גם בחזיתות אחרות שלא ברחוב ממילא: רחוב דוד המלך ורחוב שלמה המלך אך לא לאורך רחוב העמק, תוך שמירה על הוראות הבניה והשמוש בחומרים כפי שנקבעו בסעיף 9 (ה) לעיל פרט לסעיף קטן 5. כל זאת בתנאי שהקיר האחורי יסוג 3.00 מטר לפחות, מקו הארקדה שתמצא על קו הבנין המחייב.
- (1) על הקיר האחורי הנסוג הנ"ל לא יחולו ההוראות של סעיף 9 (ה) לעיל.
 - (2) קירות הארקדה הפנימיים והעמודים יבנו או יצופו אבן, כאמור בסעיף 9 (ד).

9

3. לגבי הפתחים שבחזית הארקדה הפונה לרחוב ממילא חלות

ההוראות הבאות:-

- א. קרוי הפתח יעשה באמצעות קשתות אבן מסורתיות. תורשה בנית פתח עם משקוף ישר רק בתנאי שיעשה מאבן אחת מסיבית ורוחב הפתח לא יעלה על 1.20 מ'.
- ב. רום ראשי הפתחים יהא אחיד ויהא במפלס 772.00 מ' מעל פני הים, למעט מקרים חריגים שיאושרו בהמלצת מהנדס העיר ע"י הועדה המקומית וע"י הועדה המחוזית.
- ג. ארקדה הנבנית כחלק מבנין קיים תתיחס לאלמנטים העיצוביים שלו ותהווה חלק אורגני מעיצובו.
- ד. על צורת הפתח לא יחולו הכללים המפורטים בסעיף 9 (ה) לעיל.
- ה. עיצוב הארקדה יהיה כפוף להמלצת מהנדס העיר כתנאי להגשת היתר בניה לדיון בוועדות.

מעקות הגגות (ז).

הגגות, בכל המפלסים יוקפו במעקה רצוף, הבנוי או המצופה אבן. גובה המעקה לא יפחת מ-90 ס"מ נטו.

מתקנים על הגגות (ח).

1. לא תותר התקנת מגדלי קירור ומתקני מיזוג אויר גלויים על הגגות.
2. לא תותר הצבת קולטים לדודי שמש על הגגות אלא עם כן יתמלאו התנאים הבאים:-
 - א. הקולטים יוצבו במפלס נמוך מהגג העיקרי של הבנין ולא יחרגו מהמעקה החיצוני העליון של הגג.
 - ב. הקולטים יוסתרו באופן שישתלבו במבנה כחלק אורגני ולא יהיו נתנים לצפייה ממפלס הטילת שעל חומות העיר העתיקה.
3. לא תותר חשיפת דודי מים ו/או מיכלי מים לרבות דודי מים של קולטי שמש על פני הגג.

9

4. הפתרון התכנוני יכלול בבקשה להיתר בניה ויהיה טעון אישור מהנדס העיר.

ט) חזיתות מסחריות

1. לא תותרנה חזיתות מסחריות בחזיתות הפונות לרח' העמק.
2. לא תותרנה כניסות לבנינים בכלל ולמסחר בפרט מרח' העמק, למעט כניסות שירות, כניסות חרום וכניסות לחניונים.
3. בחזיתות המסחריות ברחוב ממילא (מפלסים 768.5 ו-722.5) יוגבל השימוש לבנקים לקטעי חזית שלא יעלו על אורך של 4.5 מ' לכל בנק. לא יוגבלו השימושים לבנק בשטחים שאינם גובלים בחזית הרחוב, בשטחים שמתחת למפלסים המסחריים או מעליהם.
4. בבנינים שבחזית המנזר מגרשים מס' 9 ו-10 אסור השמוש לעינוג ציבורי.

י) שטחי בניה לרישוי

1. שטחי הבניה המירביים וחלוקת שטחי הבניה למגרשים יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלהלן, ובלבד שלא תהא חריגה ממעטפת הבינוי ומהוראות סעיף 9 לתכנית.

מס' מגרש חדש	שטח מגרש חדש מקורב במ"ר	שטח בניה מירבי במ"ר (למסחר או מגורים)	הערות
1	877	--	שפ"צ במפלס עליון עם בניה לחניה ושרותים עבור מגרש מס' 2 מתחת
2	2349	6050	
3	1460	3050	כולל שטח ארקדה
4	546	1250	כולל שטח ארקדה
5	1305	4000	כולל שטח ארקדה
6	328	545	בהתאם לקיים
7	920	4150	כולל שטח ארקדה
8	1305	8380	כולל שטח ארקדה
9	383	383	בהתאם לקיים
10	352	352	בהתאם לקיים
11	3165	17,000	
12	477	900	
13	220	750	כולל קומה מפולשת
14	276	1700	
סה"כ		48515	

(2). בנוסף לשטחים המפורטים לעיל תותר בניה עבור:-
 א. שטחי עזר (מחסנים, חדרי מכונות, אזורי שרות, מעברים
 מקורים וכו') , ובלבד ששטחם של אלה לא יחרוג מ-20%
 מהשטחים שבפיסקה 1 לעיל.

ב. חניה ומקלטים הכל לפי התקן, ובלבד ששטחים אלה לא יחרגו ממעטפות הבניה המוגדרות בנספחי הבניה.

10. שילוט : (א). לא יותר שילוט בחזיתות הארקדה.
(ב). כל שילוט יבוצע רק עפ"י נספח שיקבע את מימדיו ומיקומו ואשר יצורף להיתר הבניה, כאמור בסעיף 24 (ד) להלן.
(ג). כל שילוט שיתאים לדרישות הנ"ל ידרש גם לעמוד בהוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ - 1980, או כל חוק עזר שיבוא במקומו.

11. אזור מסחרי : השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור ומסומנים בקוים אלכסוניים עם זכות מעבר לצבור בהתאם למפלסים כפי שמצויין בתשריט ובנספחים. על שטחים אלה חלות כל ההוראות של איזור מסחרי כאמור בתכנית זו בסעיף 9 לעיל וכן ההוראות הבאות:-
(א). כל שטח כנ"ל יתוכנן ויפותח ע"י היזם, עפ"י פרטים שיוגשו ויאושרו במסגרת היתר הבניה, יחד עם גמר הבניה ברמה המאפשרת את ניצולו של השטח האמור.
(ב). השטח יהיה פנוי בכל עת מכל חפץ ממועד גמר הבניה, למעט רהוט רחוב כפי שיאושר או יקבע בהיתר הבניה.
(ג). השטח ישמש כמעבר פתוח לצבור למרות שתחזוקתו תשאר באחריות בעל הנכס או המחזיק בו.
(ד). כל ניצול של השטח למטרת שימוש זמני כגון: הצבת רהוט בתי קפה, שמשיות וכו' טעון הסכמה מראש ובכתב של הרשות המקומית ובתנאים שייקבעו על ידה הכל לפי שיקול דעתה.
(ה). 1) לא תנתן תעודת גמר לבנין עד אשר תעוגן זיקת ההנאה לצבור בשטחים אלה בנוסח שיאושר על ידי היועץ המשפטי של עיריית ירושלים.

- (2) זיקת הנאה זו תרשם לאחר מכן גם כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעת רישום הזכויות בספרי המקרקעין, הכל כפי שיקבע ע"י היועץ המשפטי של עיריית ירושלים
- (ו). יש ליצור חיץ פיסי בין מגרשים 9 ו-10 שעל פי התשריט במפלס 773.5 מ' לבין חצר המנזר, על מנת למנוע קשר עין בין המטיילים במפלס זה לבין דיירי המנזר הנמצאים בחצר.
- (ז). (1) אם לא יהרס הבנין הקיים במגרש 5 יובטח מעבר דרך הבנין בהמשך לציר ההוּספּיִס ולמגרש 20. במעבר הנ"ל, וכן באותו חלק של המעבר הנמצא מחוץ למעטפת הבנין, כמסומן בתשריט באות א', תובטח זכות מעבר חפשית לציבור בהתאם להוראות סעיף 11 דנן.
- (2) אם יהרס הבנין הקיים במגרש 5 יבנה הבנין החדש במגרש זה בהתאם לקוי הבנין המירכיים המסומנים בתשריט, כך שכל השטח המסומן באות א' יהפוך לשטח מסחרי שבו תהיה זכות מעבר לציבור, ביחד עם המעבר הציבורי שבמגרש 19.

12. חניה טעינה : (א). בבנינים לשימור, שחזור ותוספות
ופריקה,
כניסות
ויציאות
- (1). במקרים בהם לא תהא אפשרות לבצע חניה לבנינים דלעיל כתחום המגרש תהא החניה לבנינים אלה במקומות המותרים לחניה ברח' העמק ובחניון הציבורי.
- (2). לגבי בנינים משופצים, או משוחזרים יחושב תקן החניה לפי 50% לגבי בנינים חדשים (תוספת בניה) יחול התקן במלואו.
- (3). במקרה שלא ניתן למלא את דרישות תקן החניה כנ"ל יידרש היזם להשתתף, בשיעור מתאים, בהוצאות הקמת חניה ציבורית להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

בנינים חדשים (ב).

1. במגרשים בהם הבנינים הקיימים יהרסו והבניה בהם כולה חדשה ידרש היזם לספק את כל 100% החניה הדרושה בהתאם לתקן, בתוך המגרש.
2. במידה שברשות היזם מספר מגרשים סמוכים הוא יכול, בהסכמת הועדה המקומית והועדה המחוזית, להקים חניון משותף לכל אותם מגרשים ובלכד שתובטח הקמת אותו חניון כתנאי לבניה באותם מגרשים, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.
3. כל החניות החדשות הנ"ל תהינה חניות ציבוריות, כלומר תהיינה פתוחות לכלל הצבור והיזם יתחייב שלא למכור ו/או להצמיד חניות בודדות או גושי חניה בחניונים לאף בנין או צרכן. התנאים הנ"ל וכן שעות הפתיחה וצורת התפעול יקבעו מראש לעת מתן היתר בניה, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.

מעבר לרכב (ג).

- תנאי למתן היתר בניה במגרש 7 הוא תכנון וביצוע של המעבר התת-קרקעי לכניסה וליציאה של רכב למגרש 11 בתחום המצויין בתשריט ובחתיכים. פרטי המעבר (לרבות רחבו וגובהו) יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשים הנ"ל.
- המעבר יועמד על ידי היזם הבונה במגרש 7 לרשות היזם הבונה במגרש 11 או לרשות עיריית ירושלים, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.
- לעת רישום האיחוד והחלוקה על פי תכנית זו תרשם בנדון, ע"י יו"ר הועדה המקומית, הערת אזהרה לטובת הצבור, בלשכת רישום המקרקעין.

13. שטח פתוח : (א). השטח הצבוע כתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי. עיצובו וגינונו של השטח הפתוח הציבורי ייעשה עפ"י תכנית פיתוח ובאשור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- (ב). בשטח הצבוע בירוק תותר בניית חניונים תת-קרקעיים לרכב ומעברים ציבוריים, הכל בהתאם להיתר הבניה, באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- (ג). על אותם השטחים מתוך השטח הפתוח הציבורי אשר ישמשו גם למעברים להולכי רגל ולמדרחוב יחולו בנוסף לאמור לעיל גם ההוראות המיוחדות המפורטות בסעיף 14 להוראות תכנית זו להלן.
14. מדרחוב : (א). לאורך ציר ממילא (המדרחוב) תובטח זכות מעבר חפשי להולכי רגל מאזור מפגש הרחובות שלמה המלך, שלומציון המלכה, אגרון ודוד המלך במערב, אל אזור שער יפו במזרח.
- (ב). ציר ממילא (המדרחוב) ישמש בנוסף להולכי הרגל גם לצורך רכב שרות, אספקה, פינוי אשפה וכל זאת בשעות מוגבלות ורק לבנינים להם אין גישה מיוחדת לצרכים אלה מרחובות אחרים, (רחוב העמק, רח' דוד המלך, רח' שלמה המלך ורח' יפו). כמו כן ישמש ציר זה לצרכי רכב בטחון, בטיחות, חילוץ ופינוי.
- (ג). כל האלמנטים בתכנון המפורט של פיתוח הרחוב, לרבות ריצופו, יבואו בחשבון את הצרכים הנ"ל ואת העומסים הנובעים מהם.
- (ד). באותם המקומות בהם מתירה תכנית זו העברת גשרים מעל רח' ממילא, יבנו הגשרים בגובה מינימלי של 4.60 מטר וכרוחב הדרוש כך שיאפשרו מעבר חפשי לרכב האמור לעיל.
- (ה). כן תובטח בצירים אלה גישה חפשית להנחה של מערכות תשתית תת-קרקעיות והטיפול בהן.

- (ו). רוחבו המינימלי של המעבר לציבור לאורך ציר ממילא (מדרחוב) יהיה, כמסומן בתשריט ובנספחי הבינוי, 10.5 מ' שמתוכם 7.0 מ' פנויים מכל בנין ו-3.5 מ' ארקדה במפלס הרחוב. ואולם באזורים בהם מצויין מעבר ציבורי במפלס שני יהיה רוחבו המינימלי של המעבר הציבורי 3.0 מ'.
- (ז). המעבר להולכי רגל במדרחוב בציר ממילא לכל אורכו בכל המפלסים ירוצף באבן בהתאם לאמור בסעיף 9 (ד) 2.
- (ח). עם הגשת בקשה להיתר בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח של המדרחוב שבה יפורטו האלמנטים של ריהוט הרחוב, התאורה והגינון.

15. שיפוץ שחזור: שיפוץ בנינים, שיחזורם ושימורם או הריסת בנינים יבוצעו בהתאם להוראות כדלקמן:-

שימור או

הריסה

(א). לעת מתן היתרי הבניה ימנה מגיש התכנית מומחה לשימור מטעמו שיהא אחראי על שימור הבנינים והחזיתות המיועדים לשימור בכל שטח התכנית במשך כל תקופת ביצוע עבודות השימור, השקום והבניה החדשה. להיתרי הבניה תצורף תכנית בצוע של השימור על ידי מהנדס רשוי מומחה לדבר, שתכלול פרטים, חישובים של יציבות הבנין ושיטת ביצוע השימור, כפי שתאושר, אשר תהא חלק בלתי נפרד מחישובי יציבות הבנין ומהיתר הבניה.

(ב) שימור מלא

(1) הבנינים המסומנים בנספח מס' 4 במספרים 5, 14, 16, 18, 19 ו-23 מיועדים לשימור מלא. האלמנטים הפגועים שבבנינים ישוקמו ויוסרו תוספות הבניה המאוחרות (כמסומן בנספח מס' 4).

(2) אין השימור מחייב שימור קונסטרוקצית גג (רעפים) מרזבים ומסגרות פתחים והללו יבוצעו מחדש, על פי הצורך, בכדי להבטיח את תקינותם.

- (ו). רוחבו המינימלי של המעבר לציבור לאורך ציר ממילא (מדרחוב) יהיה, כמסומן בתשריט ובנספחי הבינוי, 10.5 מ' שמתוכם 7.0 מ' פנויים מכל בנין ו-3.5 מ' ארקדה במפלס הרחוב. ואולם באזורים בהם מצויין מעבר ציבורי במפלס שני יהיה רוחבו המינימלי של המעבר הציבורי 3.0 מ'.
- (ז). המעבר להולכי רגל במדרחוב בציר ממילא לכל אורכו בכל המפלסים ירוצף באבן בהתאם לאמור בסעיף 9 (ד) 2.
- (ח). עם הגשת בקשה להיתר בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח של המדרחוב שבה יפורטו האלמנטים של ריהוט הרחוב, התאורה והגיבון.

15. שיפוץ שחזור: שיפוץ בנינים, שיחזורם ושימורם או הריסת בנינים יבוצעו בהתאם לשימור או הריסה להוראות כדלקמן:-
- (א). לעת מתן היתרי הבניה ימנה מגיש התכנית מומחה לשימור מטעמו שיהא אחראי על שימור הבנינים והחזיתות המיועדים לשימור בכל שטח התכנית במשך כל תקופת ביצוע עבודות השימור, השקום והבניה החדשה. להיתרי הבניה תצורף תכנית בצוע של השימור על ידי מהנדס רשוי מומחה לדבר, שתכלול פרטים, חישובים של יציבות הבנין ושיטת ביצוע השימור, כפי שתאושר, אשר תהא חלק בלתי נפרד מחישובי יציבות הבנין ומהיתר הבניה.
- (ב) שימור מלא
- (1) הבנינים המסומנים בנספח מס' 4 במספרים 5, 14, 16, 18, 19 ו-23 מיועדים לשימור מלא. האלמנטים הפגועים שבבנינים ישוקמו ויוסרו תוספות הבניה המאוחרות (כמסומן בנספח מס' 4).
- (2) אין השימור מחייב שימור קונסטרוקצית גג (רעפים) מרזבים ומסגרות פתחים והללו יבוצעו מחדש, על פי הצורך, בכדי להבטיח את תקינותם.

3) אין בשימור כדי למנוע:
שינויים פנימיים בבנין לצורך התאמת חללים ו/או מדרגות,
חיזוקי קונסטרוקציה, התקנת מערכות, סידורים לנכים
ולמשאות וכל הדרוש לתפעול תקין של הבנין, כולל
בשורת החללים הראשונה כחזית רחוב ממילא מספר 5 ו-7 (בנין
מס' 15 בנספח מס' 4). פרטי השינויים האמורים יהוו חלק
מהיתר הבניה.

ג). שימור חזיתות

1) חזיתות הבנינים המסומנות בנספח מס' 4 במספרים 8, 15,
17, 22, 24 ו-26 מיועדות לשימור. השימור יוכל להעשות
באופנים הבאים:
א. תשומר חזית הבנין בלבד ע"י חיזוקה והאלמנטים הפגועים
שבה ישוקמו בהתאמה מלאה לאלמנטים שהשתמרו בבנין.
חזית שתשומר חלות עליה לגבי פתחים, מעקות, מרזבים
וכו' הוראות סעיף 15 (ב) לעיל.
ב. החזית תפורק תוך תיעוד מלא של כל האלמנטים המרכיבים
את פרטיה ותבנה מחדש תוך השלמת האלמנטים הפגועים
כאמור לעיל.
התיעוד יעשה באמצעות צילומים בק"מ 1:50 ומיפוי בק"מ
1:20.
האבנים והאלמנטים ימוספרו והמספור יצויין גם על גבי
המיפוי. תיעוד החזיתות כאמור יהווה חלק מהבקשה להיתר
הבניה.
האלמנטים והאבנים שיפורקו, כאמור לעיל, יאוחסנו על
פי סדר במקום מוגן מפני נזק מיבני ונזקי רטיבות
ותובטח גישה נוחה אליהם לצורך איסופם לבניה מחדש.

- (2) בשני האופנים המוצעים לשימור ישומר הקיר הקיים, כמדת עוביה המלא של האבן כמופיע בחשפים ובאלמנטים הארכיטקטוניים של הבניין הקיים, לרבות האלמנטים הבולטים ביותר (כגון כרכובים, מרפסות וכיוצא בזה). כמו כן ישוחזרו האלמנטים של פרטי הנגרות.
- (3) הבניין שמאחורי החזית המשומרת ישלב בצורה אורגנית את האלמנטים של החזית.
- (4) במקרים בהם מאפשרת התכנית תוספת בניה בבנין שישומר במלואו או בחלקו, תבוצע תוספת הבניה בהתאמה מלאה לבנין הקיים.

(5) כל האמור לעיל הוא בכפוף לאמור בסעיף 15 (א) לעיל.

(ד). בנינים להריסה

(1) הבנינים המסומנים כצבע צהוב בנספח מס' 4 מיועדים להריסה.

(2) נקבע בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 13.1.87)

כי לא ינתנו היתרים להריסה של בניינים, שהריסתם מותרת עפ"י התכנית, בטרם יאושר היתר בניה להקמתו של בנין או חלק מבנין מבנין באותו מגרש. *היתר להריסת בנין מאוחד להריסה במקום דיוק*
יהא כפי שצוין בהחלטת הו"מ/201
ההוראה הנ"ל לא תחול על הריסתם של הבנינים המסומנים בנספח מס' 4, במספרים 1 ו-25, בתנאי שתנתן התחייבות מטעם חברת קרתא לבל יפגעו בניינים סמוכים.

(3) במידה ויזם יעדיף לשמר בנין המיועד להריסה על פי התכנית

לא יראו בכך סתירה להוראות התכנית בתנאי שהבנין לא יחרוג ממעטפות הבנין המאושרות שעל פי נספחי הבינוי.

(4) במידה ויזם יעדיף שלא להרוס את "בנין האוניברסיטה"

(בנינים מס' 6 ו-7 על פי נספח מס' 4) הוא יחוייב להרוס

את הקומות העליונות שמעל למפלס 783.0 מ' על פי נספחי

הבניה, כתנאי למתן היתר בניה, לכל תוספת בניה במגרשים

אלו.

(ה). טבלת הבנינים לשימור או להריסה :

הערות	כתובת	מס' חלקה קיימת	מס' הבנין בנספח מס' 4	
	ממילא 18	411,49	5	בנינים לשימור
הריסה	ממילא 3	73	14	
חלקית x				
תוספת				
קומות				
	שלמה המלך 10	79	16	
	ממילא 11	63-69	18	
	ממילא 13,15	61-55	19	
	ממילא 23	93	23	
	ממילא 24	468	8	בנינים
לשמור	ממילא 5,7	88,89	15	שחזיתותיהם לרח' מיועדות לשימור
בעומק החלל הראשון				
	ממילא 9	70,71	17	
תוספת קומה	ממילא 21	42	22	
שמור חזית	רח' יפו	44	24	
ברח' יפו חלק חזית	ממילא 25	40	26	

<hr/>			
ממילא 8	323	1	בנינים להריסה
ממילא 10	322	2	
ממילא 12	426	3	
ממילא 14, 16	120,121	4	
ממילא 20 ראה טעיף	203	6	
15 (ד) 4			
ממילא 22	204	7	
ממילא 26	10	9	
ממילא 28	11	10	
ממילא 1	86	11	
שלמה המלך 2	87	12	
שלמה המלך 4	76	13	
ממילא 11 ראה נספח 4	68,69	18	
ממילא 17, 19	54	21	
רחוב יפו	93	25	

16. דרכים : (א). תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן על גבי התשריט.
(ב). השטח הצבוע בתשריט כאדום הוא שטח הרחבת הדרך.

17. תחנות : לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה עיליות בשטח התכנית או בשטח טרנספורמציה דרכים ולצורך זה יוקצו חדרים מיוחדים בתוך הבנינים או בתוך השטחים המיועדים לתוספות בניה עפ"י תכנית זו.
חדרים אלה יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ויסמונו בבקשות להיתרי בניה, הן בבניה חדשה והן בשימור, שיפוץ ו/או תוספות בניה.

18. הפקעת שטחים: השטחים הפתוחים הציבוריים וכן כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו בהתאם לחוק. סעיף זה אינו חל על המעברים להולכי רגל הנזכרים בסעיף 11 א'.
19. בצוע התכנית: לאחר אשור תכנית זו תוכן על ידי ועל חשבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
20. חלוקה מחדש: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סמך ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין, אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב) ניתן יהיה לרשום בספרי המקרקעין את החלוקה החדשה בשלבים לפי גושי הבניה א' עד ד' כמפורט בסעיף 24 (ה) ובהתאם לציון הגושים בתשריט.
21. אחזקת השטחים הציבוריים: (א) האחזקה התקינה והשוטפת של השטחים שבתחום התכנית בהם מוקנית לציבור זכות שימוש (למעט השטחים הפתוחים הציבוריים אשר ירשמו על שם עיריית ירושלים) תהא בידי חברת אחזקה.
(ב) היזמים יחוייבו להתקשר בהתקשרות חוזית עם חברת אחזקה כאמור לעיל והתחייבות זו תכלול כתנאי בכל היתר בניה בשטח התכנית.

22. אנטנות : ככל בניין או קבוצת בנינים תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר טלויזיה ורדיו הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

23. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. היתרי בניה : (א). נקבע בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 13.1.87) כי תנאי למתן היתרי הבניה הוא אישור הועדה המחוזית. הועדה המחוזית תמנה מבין חבריה בעלי המקצוע בתחום התכנון והבניה ועדת משנה מיוחדת להיתרי הבניה בממילא.

(ב). מגיש תכנית זו או חלופו יהיו צד לכל בקשה להיתר בניה בשטח התכנית.

(ג). תנאי להגשת בקשות להיתר בניה בשטח התכנית יהא הכנת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים הפתוחים ולשטחים בהם מיועדת להרשם זיקת הנאה לכלל הציבור. תכנית פיתוח זו תוכן ע"י מגיש התכנית בק"מ של 1:100.

(ד). לבקשה להיתר בניה לכל שלב ושלב, יצורפו המסמכים הבאים:-
(1) תכנית פיתוח של מגרש הבניה והתאמתו לתכנית הפיתוח הנ"ל.
(2) תכנית עיצוב שלוט.

(3) מסמכים המוכיחים להנחת דעתה של חברת קרתא או להנחת דעתו של מהנדס העיר את אפשרות החברה המבצעת או היזם לבצע את הכניה ולהשלימה.

(ה). על אף החלוקה למגרשי בניה לפי התכנית יוגשו בקשות להיתרי בניה לקבוצות מגרשים אשר יהוו גושי בניה רצופים. הקבוצות יהיו כלהלן:-

גוש בניה א' - מגרשים: 1, 2.

גוש בניה ב' - מגרשים: 3, 4.

גוש בניה ג' - מגרשים: 5, 6, 7, 9, 10.

גוש בניה ד' - מגרשים: 8, 11, 12, 13, 14.

על מנת לאפשר שלביות בפיתוח ובינוי של כל אחד מהגושים המפורטים לעיל, ניתן יהיה לחילופין להגיש עבור כל אחד מהגושים הנ"ל בקשה להיתר בניה לגבי פיתוח ובינוי חלק מאותו גוש ובלבד שבקשה זו להיתר בניה תהא מלווה בנספח בינוי בקנה מידה של 1:100 לגבי כל הגוש בשלמותו.

נספח בינוי כנ"ל יגדיר את המעטפות המחייבות הסופיות עבור אותו גוש אשר אליו הוא מתייחס, יסדיר את מיקומן הסופי של הגישות הן להולכי רגל והן לרכב שרות ולחניה, וכך יראה את שלבי הפיתוח והבינוי של אותו גוש.

(ו). לא יותרו כל בניה, שיפוץ או שמוש במגרשים שלאורך הגדה הדרומית של המדרחוב: (מגרשים 3, 4, 5, 6, 7, 8) מבלי שתושלם בניית הארקדה בתחום מגרשים אלו.

כל עבודות התשתית לרבות קו הכיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא בלוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) שבתחומי התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם במקרה שיתעורר הצורך בכך העתקה של התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן על בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מיס, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון ויו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

25. תשתית

26. תוקף התכנית: תוקפה של תכנית זו מוגבל ל-10 שנים מיום אישורה הסופי, במידה ולא הוחל בביצועה. לצורך הוראה זו, התחלת ביצוע התכנית פרושו ביצוע בפועל של 20% מסך כל שטחי הבניה שעל פי התכנית.

27. שינויים : א. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהא בהם חריגה מהמגבלות ביחס למפלסי הבניה, לשטחי הבניה, ולקווי הבנין וכן מכל מגבלה אחרת שנקבעה כמחייבת באופן חד משמעי לפי תכנית זו ולא הושארה לשיקול דעת הועדות לעת מתן היתרי בניה.


ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן א' לעיל, ניתן יהיה לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או במסגרת נספח הבינוי שילווה בקשה להיתר לגבי כל גוש וגוש (בהתאם לסעיף 24 ה' לעיל), לקבוע מיקומם של גשרים ו/או מעברים שידרשו לשם מעבר הולכי רגל, לרבות כתחום שטחים פתוחים ציבוריים.

מגיש התכנית :


חברה
מרכז ירושלים בע"מ

קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ
רח' אגרון 12, ירושלים
טל' 02-223271

עורכי התכנית :


משה ספדיה, גילברט וויל, שרותי הנדסה בישראל
צוות תכנון ממילא בע"מ

משה ספדיה, גילברט וויל, שרותי הנדסה
צוות תכנון ממילא בע"מ
רח' ממלא 15, ירושלים
טל' 02-221471