

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2229 (ממילא)
(שינוי תכנית מיתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו, על תשריטה, תיקרא : תכנית מס' 2229 (ממילא), ולהלן - התכנית.

2. שינוי תכניות :

התכנית כוללת שינויים לתכניות חלות ובהתייחס לכך היא מהווה -
(א) שינוי מס' 39/76 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ("תכנית מס' 62").
(ב) שינוי מס' 1/76 לתכנית מתאר מקומית לעיר העתיקה וסביבתה מס' 9/עמ,9, ירושלים.
(ג) שינוי מס' 1/76 לתכנית מס' 6/עמ (גן לאומי ליד החומה) ירושלים.

3. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 7 דפים בכתב (להלן : סעיפי התכנית) וגליון אחד של תשריט (להלן : התשריט) המהווים ביחד את התכנית בשלמותה.

4. כפיפות התכנית :

התכנית כפופה להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים כפי שהיא בתוקף מעת לעת למעט בכל אותם השינויים הקבועים בתכנית.

5. מקום התכנית :

ירושלים שכונת ממילא

- גוש 30033 : כל הגוש, להוציא חלקות 45, 46, 48
- גוש 30034 : כל הגוש להוציא חלק מחלקה 35.
- גוש 30031 : חלקות מס' 86, 113; חלק מחלקות
- גוש 30035 : חלק מחלקה 144 (רח' שלמה המלך).
- גוש 30036 : חלק מחלקה 117.
- גוש 30051 : חלק מחלקה 63 (ככר אלנבי).
- גוש 30053 : חלק מחלקה 99 (רח' הצנחנים).

467, 434, 433, 272

משרד הפנים
סניף ירושלים
התכנית לרשומה

הוצעה המקומית לדיון ייחודית

2229 2/6

28.3.79

המסמך של אשור התכנית הניל למחן חוקף

ל"ה הוצאת הכרזות בר"מ

י"טב ד"א

6. גבול התכנית :

גבול צפוני - מתמשך לאורך צידו הצפוני של רחי המלך שלמה, מצומת שלומציון המלכה עד ככר צה"ל, ממשיך לאורך צידו הצפוני של רחי הצנחנים עד לפינת השער החדש.

גבול מזרחי - מתמשך לאורך חומת העיר העתיקה, מפלינת השער החדש ועד לשער יפו ומשם מדרים עד לפינתה הדרומית של המצודה.

גבול דרומי - מתמשך מפינת המצודה לאורך צידו הדרומי של הכביש המחבר את דרך חברון עם ממילא ועד למפגשו עם רחי ראול ולנברג.

גבול מערבי - מתמשך לאורך צידו הדרום-מערבי של רחי ולנברג עד למפגשו עם רחוב דוד המלך ומצפין לאורך צידו המערבי של רחוב דוד המלך עד למפגשו עם רחוב שלומציון המלכה.

7. תחולת התכנית :

התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

8. שטח התכנית :

שטח התכנית : - 120.0 דונם בקירוב.

9. מטרות התכנית :

- (א) יצירת מסגרת תכנונית לשם שיקום ובנייה מחדש של מיתחם ממילא.
- (ב) קביעת שימושי הקרקע וכמותם.
- (ג) שילוב שימושי הקרקע המוגדרים שבשטח התכנית במירקם העירוני הקיים. סביב שטח התכנית לרבות שילוב פעילויות העיר העתיקה עם העיר החדשה באמצעות מיתחם ממילא.
- (ד) קביעת כמות מסות הבניה וקביעת חובת עיצוב ארכיטקטוני מיוחד בתכניות המפורטות שתרכנה מכוח התכנית בהתייחס לעיר העתיקה ולעיר החדשה.
- (ה) קביעת חובת התייחסות למערכות הולכי רגל ושילובן במערכות העירוניות בתכניות המפורטות שתרכנה מכוח התכנית.
- (ו) קביעת חובת מתן פתרונות בתכניות המפורטות שתרכנה מכוח התכנית למערכות תנועה מוטורית ציבורית ופרטית ולשילובן במערכת העירונית, וכן, קביעת דרכים פנימיות חדשות במקום הרחובות יוליאנוס, אליהו שמאע וחלקו הדרומי של רחי העמק.
- (ז) קביעת חובת מתן פתרונות בתכניות המפורטות שתרכנה מכוח התכנית למערכות חזותיות של מסות בניה ונופים המתייחסות למירקם העירוני הקיים.
- (ח) קביעת שטחי גנים ושטחים פתוחים לפיתוח שיותר עפ"י התכניות המפורטות שתרכנה מכוח התכנית.
- (ט) קביעת שטחים לבניה שתותר עפ"י התכניות המפורטות שתרכנה מכוח התכנית לשימושים העיקריים הבאים : מגורים, מסחר, בתי מלון, משרדים ומוסדות.
- (י) קביעת מערכת הנחיות להכנת תכניות מפורטות.

10. הנחיות עקרוניות :

ההוראות הבאות מהוות הנחיות עקרוניות שכוחן יפה מכוחה של כל הוראה אחרת שבתכנית :

(א) הבינוי והפיתוח בכל שטח התכנית יבוצעו עפ"י תכניות מפורטות אשר תוגשנה ותידונה בנפרד בהליכי הפקדה ואישור של תכניות והן תערכנה בהתייחס (בין היתר) למשתמע מהאמור בסעיף מס' 9 דלעיל. מודגש בזאת כי בכוחן של התכניות המפורטות יהא לקבוע פרטים כאמור בסעיפי המשנה הבאים לסעיף מס' 10 זה ולא יראו בכך שינוי כמשמעותו בסעיף מס' 134 לחוק אלא השלמה הנעשית מכוחה של התכנית.

(ב) גבולות איזורי הייעוד שבתשריט (קרק) - גבולות השטחים המסומנים בתשריט עפ"י צבעי הייעוד (השונים) אינם סופיים והם כפופים לקביעה סופית של מקומם וצורתם המדויקים בהליכי הפקדה ואישור של תכניות מפורטות - הכל בהתאם לפתרונות הבינוי והפיתוח המפורטים אשר יתקבלו ע"י מוסדות התכנון ובתנאי שפרישת האיזורים המתוארת בתשריט תישמר כעיקרה, דהיינו, ללא שום שינוי מהותי.

(ג) כמות מסות הבניה בכל שטח התכנית לא תחרוג בשום מקום מעל לגובה של עד 8 קומות והיא תסתכם בשטח רצפות מכסימלי של 142,000 מ"ר העשוי להצטמצם כתוצאה מהאמור בסעיפים (ד) ו-(ו) להלן. או כתוצאה מתכנון מפורט של בניה נמוכה ומדורגת בעמק (שתי קומות בלבד בשולי העמק), או כתוצאה מבינוי מפורט ליד בנין "ההוספיס", או כתוצאה מהגבלת גובה בנינים עקב שמירה על פתיחות מבטים או התאמת עיצוב וכו'. מספר הקומות המותר בכל מקום ומקום ייקבע בתוכניות המפורטות.

(ד) בשטח המסומן בתשריט בציון 10 (ד) הוצע בזמנו (לעת העברת התכנית להפקדה מהועדה המקומית לוועדה המחוזית) בנין כלבו; נקבע בזאת כי בשטח זה יוקם בנין שיונמך וידורג באופן שישתלב נכון יותר בשטח. השימוש בבנין לא יהא לסופרמרקט אלא לשימושים אחרים שייקבעו בהתאמה לאופי המקום והסביבה. נפח הבנין יוקטן בשיעור משמעותי.

(ה) מותנה שהיזלב הראשון של הביצוע יהיה הקמת מבנה החניון במפלסים שמתחת השטח הציבורי הפתוח, ליד שער יפו וכמפורט בסעיף 11.5 להלן.

(ו) בענין הבנינים הקיימים בשטח התכנית, החליטה הועדה המחוזית כדלהלן : "הועדה אינה מאמצת את הרעיון של מחויבות להריסה מוחלטת כמוצע וגם לא את הרעיון של שימור טוטלי. בענין ההריסה, הנושא נשאר פתוח וייבדק כל בנין לגופו במתחמי בינוי שלמים אשר יעברו הפקדה ואישור".

(ז) בתשריט צויינו הדרכים הקיימות, אולם, ניתן יהיה להחיל כל שינוי בגין דרכים (ביטול, הסטה, דרכים חדשות, צמצום, הרחבה, שבילי הולכי רגל, שטחי חניה כלי דכב, כניסות, יציאות וכו') בהליכי הפקדה ואישור של תכניות מפורטות.

(ח) על עיריית ירושלים לגרום לתכנון מערכת דרכים (על דעת נציג שר התחבורה בועדה המחוזית) במגמה להביא לפתרונות גמישים יותר, כלומר - לאו דווקא פתרונות תת-קרקעיים או הפרדה מוחלטת בין הולכי רגל ורכב. לאחר התכנון החדש תופקד כנייל תכנית מערכת הדרכים כפי שתקבע.

(ט) לא תהא חובה של הפרדה ורטיקלית בין תנועת הולכי רגל לבין תנועת כלי רכב, כלומר, פתרון רב-מפלסי. כן לא תהא מניעה לפתרונות הכוללים תנועת כלי רכב על פני השטח ולא תחול חובה להסתיר תנועה כזו מתחת לפני השטח.

(י) בשטחים הפתוחים הציבוריים שעפ"י סעיפי התוכנית מס' 11.5 ו-11.6, בהם קובעת התכנית חנייה תת-קרקעית ופיתוח מעליה, תהא החנייה תת-קרקעית במלוא מובן המילה. כלומר, מבלי שיראו שום משטחי בטון שאינם מכוסים באדמות נטועות וגיבון.

(יא) היזמים יגישו למוסדות התכנון בחקופת ההפקדה של התכנית או של תכנית מפורטת שעל סמך התכנית - בהתאם לכל ענין - דו"ח בגין ההשלכות העתידות על היבטים של איכות הסביבה (כגון רעש, זיהום ועמידות בפני וויברציות בעיקר לגבי חומת העיר העתיקה באם יהיה פיתוח תת-קרקעי, וכן, שיטת ביצוע המונעת הפיכת שטח גדול לאתר בניה במשך כל תקופת הפיתוח והבניה).

11. הוראות בגין איזורי הייעוד :

11.1 - איזור מגורים 2 :

- (א) סה"כ שטח הרצפות לרישוי בכל קומות ובכל הבנינים לא יעלה על 25,000 מ"ר בכפוף לסעיף 15 לתכנית.
- (ב) סה"כ מספר הדירות (יחידות הדיור) לא יעלה על מכסימום של 200 דירות.

11.2 - איזור מלונאות

- (א) השימושים המותרים יהיו במי-מלון, מסחר ושירותים אופייניים לאיזור זה, גלריות לאומנויות, דרכים, שבילים, שטחים פתוחים ציבוריים, חנויות, אחסנה וכו', וכן מגורים - הכל כפי שייקבע בהליכי הפקדה של תכניות מפורטות.
- (ב) סה"כ שטח הרצפות לרישוי למלונאות ולמגורים בכל הקומות ובכל הבנינים לא יעלה על 35,000 מ"ר וסה"כ שטח הרצפות לרישוי למסחר בכל הקומות ובכל הבנינים לא יעלה על 3,000 מ"ר וזאת בנוסף לשטח הבנייה לרישוי למלונאות ולמגורים המצויין לעיל, הכל בכפוף לסעיף 15 לתכנית.

11.3 - איזור מסחרי :

- (א) סה"כ שטח הרצפות לרישוי לחנויות בכל הקומות ובכל הבנינים לא יעלה על 33,000 מ"ר.
- (ב) סה"כ שטח הרצפות לרישוי למשרדים בכל הקומות ובכל הבנינים לא יעלה על 37,000 מ"ר.
- (ג) בתנאי סה"כ שטח הרצפות הכולל לרישוי בכל הקומות ובכל הבנינים שבתחום האיזור המסחרי לא יעלה על 61,000 מ"ר וזאת בנוסף לשטח הידוע כ"מלון פאסטי" אשר לא ייכלל במנין זה.
- (ד) בשינוי לאמור בתכנית המתאר לירושלים בגין איזור מסחרי, שטח מלון פאסט הוא איזור מסחרי בהתאם להחלטותיה של הועדה המחוזית מיום 7.12.76 (בגין חידוש היתר בניה בחיק יבמ-6014), הכל בכפוף לסעיף קטן (ג).
- (ה) הכל בכפוף לסעיף 15 לתכנית.

11.4 - שטח פתוח ציבורי :

- (א) בשטח זה יחולו ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים למעט מבנים וכמו כן יראו בדרכים בתוך העמק המיועד לשימור כשינוי לתכנית המתאר המקומית. כוחו של סעיף זה יפה מכוחו של סעיף 10 (ז).
- (ב) רוחבו של העמק במקומות הצרים יהיה מינימום 30 מ'.

11.5 - שטח פתוח ציבורי במפלס עליון, תחנת אוטובוסים, חניה ומסחר מתחתיו :

- (א) במפלסים התחתונים (מתחת למפלס עליון של שטח פתוח ציבורי) יותרו מסחר ושירותים והשימושים הנלווים אליהם בדרך כלל, וכן גלריות, אומנויות, אולמות חצוגה, מבנה חניה ותחנות אוטובוסים.
- (ב) סה"כ שטח הרצפות לרישוי למסחר בכל המפלסים שמתחת לשטח הפתוח הציבורי של החניון בכפוף לסעיף 15 לתכנית, יהיה עד 10,000 מ"ר ויקבע סופית בהליכי הפקדה ואישור של תוכניות מפורטות.

11.6 - שטח פתוח ציבורי במפלס עליון, חניה ומסחר מתחתיו :

- (א) במפלסים התחתונים (מתחת למפלס העליון של שטח פתוח ציבורי) יותרו מסחר, אולמות כנסים, תיאטרון/קולנוע, ומבנה חניה.
- (ב) סה"כ שטח הרצפות לרישוי למסחר, אולמות כנסים ותיאטרון/קולנוע בכל המפלסים ובכל המבנים שמתחת לשטח הפתוח הציבורי לא יעלה על 3,000 מ"ר בכפוף לסעיף 15 לתכנית.

11.7 - איזור למוסדות, מגורים למוסדות ומגורים

- (א) באיזור זה יותרו מוסדות ציבור ומגורים הקשורים בהם וכן השימושים הנלווים כגון דרכים, שבילים, שטחים פתוחים ציבוריים וכו', וכן מגורים הכל כפי שייקבע בהליכי הפקדה של תכניות מפורטות.
- (ב) סה"כ שטח הרצפות לרישוי בכל הקומות ובכל הבנינים לא יעלה על 13,000 מ"ר בכפוף לסעיף 15 לתכנית, וזאת בנוסף לשטח הידוע כ-"הוספיס רינסנט סט-פאולי" אשר לא ייכלל במנין זה.

12. גן לאומי - שינוי תכנית עמ/6 :

השטחים הפתוחים הציבוריים הנזכרים לעיל בסעיפים 11.4, 11.5 ו-11.6 מיועדים לגן לאומי כשינוי לתכנית מס' עמ/6, הכל מבלי לגרוע מהוראות הסעיפים הנ"ל לגבי השימושים המותרים בהם או מתחת למפלס העליון ובתנאי שגינונם, פיתוחם, בינויים ועיצובם יהיו כפופים לפחרונות נאותים עפ"י תכניות מפורטות.

13. דרכים :

- (א) ראה סעיפים 9(ה) 9(ו) 10(ז) 10(ח) ו-10(ט) לתכנית.
 - (ב) הדרכים החדשות המצוינות בתשריט טעונות פרוט מדויק בקנה מידה גדול יותר בתכניות מפורטות.
 - (ג) לא יאושרו בתכניות מפורטות מעברים להולכי רגל במפלסים חת קרקעיים שבשטח התכנית אלא אם כן יובטחו בהם שבילים אלטרנטיביים על-קרקעיים להולכי רגל בכמות ובאיכות מספקים בכל שטח הגן הלאומי.
- פתרונות למערכת הדרכים בכפוף לסעיפי התכנית 9(ו) ו-10(י) ובשים לב לסעיפי התכנית 10(ז), 10(ח) ו-10(ט).

14. שטחי רצפות לרישוי :

סיכום שטחי הרצפות המפורטים לגבי האיזורים בהם מותרת הבניה בסעיפי המשנה לסעיף 11 לתכנית גדול ב-13,000 מ"ר משטח הרצפות המכסימלי האמור בסעיף 10(ג) לתכנית כדי לאפשר גמישות בחלוקת הבינוי בשלב התכנון המפורט. אשר על כן יאה צורך להתאים את חלוקת וגודל שטחי הרצפות באיזורים השונים עפ"י סעיף 10(ג). פעולה זו מהווה נושא לתכניות המפורטות והיא תתבצע למועד הגשחה של התכנית המפורטת כפי שיקבע ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, באחת משתי הדרכים הבאות :

- (א) לתכנית המפורטת תצורף רשימה של שטחי רצפות מתואמים לגבי כל איזורי הבניה הנזכרים בסעיף 11 לתכנית (במסגרת שטחי הרצפות האמורים שם) אשר מסתכמת ב-142,000 מ"ר.
- (ב) לא תצורף רשימה כאמור ובמקום זאת תחיל התכנית המפורטת צמצום קבוע של 8.4% משטח הרצפות האמור בסעיף 11 הנ"ל לגבי כל איזור בניה לשם התאמת ההפרש האמור של -13,000 מ"ר.
- (ג) האמור בסעיפים (א) ו-(ב) דלעיל כפוף להתאמה לאפשרות צמצום השטח המכסימלי כאמור בסעיף 10 (ג) - הכל ייקבע לפי הנמוך ביותר.

15. שטחים לצרכי ציבור :

- (א) השטחים הפתוחים הציבוריים וכן כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור (להלן : שטחי ציבור) יועברו ללא תמורה לעיריית ירושלים.
- (ב) העברת שטחי ציבור כנ"ל וכן אחזקתם ייעשו בקביעת תנאים בתכנית ובהסכמים שינוסחו להנחת דעת עיריית ירושלים.

16. חניית כלי רכב :

חניית כלי הרכב בכל שטח התכנית תהווה נושא לתכניות המפורטות בשילוב עם פתרונות למערכת הדרכים בכפוף לסעיפי התכנית 9 (ו) ו-10 (י) ובשים לב לסעיפי התכנית 10 (ז), 10 (ח) ו-10 (ט).

17. מגבלות עיצוב חזיתות בנינים :

בכל תכנית מפורטת יכללו צירופים של אלמנטים ארכיטקטוניים בקשר לעיצוב חזיתות הבנינים בהתאמה הן לתכונות הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותחת, הן לתכלית הבנין, והן לעיצוב הסביבתי. לחילופין, ובהסכמת הועדה המחוזית, ניתן יהיה לכלול בתקנות התכנית הנחיות מתאימות להשגת מטרות התכנית האמורות בסעיף 9 (ד) ו-9 (ז) דלעיל.

18. בניה באבן טבעית :

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של בנינים, וכן גדרות וקירות תמך, ייבנו באבן טבעית מסותחת ומרובעת. כן יצופה כל מישור אופקי חשוף וחיצוני באבן טבעית, לרבות גגות. סוג עיבוד האבן יהיה תלטיש מסותחת בדרגה בנונית. גוון האבן ייקבע בהתאמה לגווני האבן של חזיתות הבתים הוותיקים הקיימים בסביבה הקרובה.

19. תכניות מפורטות :

נושאי התכנון המפורט, הבינוי, הפיתוח, העיצוב וכו' יידונו בנפרד בהליכי הפקדה ואישור של תכניות מפורטות, הכל בהתאם לתכנית ובכפוף לאמור בסעיפים מס' 9 ומס' 10 לתכנית.

20. הוראות מיוחדות :

(א) בשטח מנזר הוספיס וינסנט סט-פאול דהיינו כל השטח הצבוע בתשריט בכתום מותחם בחום כהה בציון "הוספיס וינסנט סט-פאול" לא יותרו כל בניה חדשה, או כל תוספת בניה, או כל שינוי במראהו החיצוני, למעט שינויים פנימיים הנובעים מתיפעולו, תיקוני אחזקה ושיפורים סניטריים.

אילנה וסטר

(ב) ההוראות בדבר הריסתם (או שימורם או שיקומם או הרחבתם או שינויים) של בנינים קיימים בשטח התכנית - יקבעו בתכניות המפורטות בכפוף לאמור בסעיף 10 (ו) דלעיל, לרבות חובה עריכת סקרים לענין איכויות, הריסות, שימור וכיו"ב.

(ג) לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית בשטחים אשר אינם כלולים בשטחי עתיקות מוכרזים אלא לאחר התייעצות עם אגף העתיקות.

קרתא

זכור לפיתוח מרכז ירושלים

היוזם : קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ

משה ספדיה, גילברט חייני, שרת הודיה בישראל

המתכנן: מי ספדיה, ז' וייל, צוות תכנון ממילא צוות תכנון ממילא

MOSHE SAFDIE ARCHITECT LTD.

LEWIS WEIL ARCHITECTS

1978

עו"ד אדריכלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ההליטה בישיבתה מיום 26/6/74
לאשר תכנית זו שמספרה 2209
סמנכ"ל תכנון
ידי הועדה