

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר מק/2909 ד'
שינוי מס' 06 / 1 לתכנית מס' 2909 ג'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מס' מק/2909 ד' שינוי מס' 06/1 לתכנית מס' 2909 ג' (להלן: "התכנית").
 התכנית מהווה שינוי תכנית מתאר מקומית וכוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), 5 נספחים כמפורט להלן:
 - א. גליון אחד של תכנית כללית-גגות, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון אחד של תכנית חתכים, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. שני גליונות של חזיתות, הערוכים בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 3 גליונות 1 ו-2).
 - ד. גליון אחד של תכניות, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח 4).
 - ה. גליון אחד של הדמיות (להלן: נספח מס' 5).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט תוכנית מס' 2909 ג' הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
 כ- 20.1 דונם.
5. מקום התכנית:
 ירושלים, שכונת ממילא, השטח התחום ברחוב העמק בדרום, רחוב דוד המלך במערב, רחוב שלמה המלך, שטח מנזר וינסנט דה פול ורחוב יפו בצפון, וחניון שער יפו במזרח.
 השטח כולל את החלקות וחלקי החלקות הבאים:
 גוש 30033
 חלקות: 120, 121, 322, 426, 468.
 חלקי חלקות: 10, 11, 12, 49, 122, 123, 124, 125, 126, 203, 204, 323, 360, 361, 411, 435, 450, 457.
 גוש 30034
 חלקות: 40, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 54, 55-61, 63-69, 70, 71, 73, 76, 77, 78, 79, 86, 87, 88, 89,
 92, 93 חלקי חלקות: 49, 62, 90.
 מגרשים מס' 1 - 7, 7 א', 8, 8 א', 9 - 27 שעפ"י תכנית מס' 2909 א' וחלק ממגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 2642 א'.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט תוכנית מס' 2909 ג' בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. מהות התכנית: התרת תוספת קומה אחת ושינוי בגובה הבניה המירבי בכמה מהבנינים הכלולים בתכנית, מבלי לשנות ומבלי להגדיל את זכויות הבניה המאושרות בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת הבניה בשטח התכנית כמפורט להלן ובהתאם לנספחי הבינוי:

1. קביעת בינוי לתוספת קומה שישית (מעל רח' ממילא) בבנין שבתחום מגרש מס. 7.
2. קביעת בינוי להשלמת קומה שביעית (מעל רח' ממילא) בבנין שבתחום מגרש מס. 8 ולתוספת קומה שמינית חלקית בבנין זה.
3. קביעת בינוי לתוספת קומה תשיעית חלקית מעל רח' ממילא (קומה שמינית מעל לרח' שלמה המלך) בבנין שבתחום מגרש מס. 11.
4. קביעת בינוי לתוספת קומה שמינית (מעל רח' ממילא) בבנין שבתחום מגרש מס. 14.

ג. שינוי גובה הבניה המירבי בבנינים שבתחום מגרשים מס. 7,8,11,14 כאמור.

ד. הגדלת מס. הקומות המירבי במספר מגרשים כמפורט להלן:

1. הגדלת מס. הקומות המירבי במגרש מס. 7 מ-5 קומות ל-6 קומות מעל ה-00+.
 2. הגדלת מס. הקומות המירבי במגרש מס. 8 מ-7 קומות ל-8 קומות מעל ה-00+.
 3. הגדלת מס. הקומות המירבי במגרש מס. 11 מ-8 קומות ל-9 קומות מעל ה-00± (8 קומות מעל מפלס הכניסה תראשית, רח' שלמה המלך).
 4. הגדלת מס. הקומות המירבי במגרש מס. 14 מ-7 קומות ל-8 קומות מעל ה-00+.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית:

א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2909, 2909 א' 2229 ד' ו- 2909 ג', למעט אותן הוראות ששוננו או בוטלו בתכנית מס. מק/2909 ד' זו באופן מפורש.

ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות בתכניות הקודמות המוזכרות לעיל, יקבעו הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך נספח מס. 1, באם אינם מצוינים במקרא שבנספח). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט תכניות מס' 2909 ג', בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2909 ג', 2909 א', 2909, לגבי אזור מסחרי בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בשטח התכנית בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-4 וכמפורט להלן:

1. תותר תוספת קומה שישית (מעל רח' ממילא) בבניין שבתחום מגרש מספר 7.
2. תותר השלמת קומה שביעית (מעל רח' ממילא) שבבניין שבתחום מגרש מספר 8 וכן תוספת של קומה שמינית חלקית בבניין זה.

- 3. תותר תוספת קומה תשיעית חלקית (מעל רח' ממילא) לבניין שבתחום מגרש מספר 11 . קומה חלקית זו היא קומה שמינית מעל למפלס רח' שלמה המלך.
- 4. תותר תוספת קומה שמינית (מעל רח' ממילא) לבניין שבתחום מגרש מס. 14 .

הערה : מניין הקומות הוא ממפלס רחוב ממילא .

- ב. גובה הבניה המרבי בכל אחד מהבניינים כאמור יהיה כמפורט בנספחים 1-4 . מודגש בזאת כי כל גובה הבנייה כאמור הנו הוראה אדריכלית מחייבת וכל הגבהה של הבניין מעבר לגובה כאמור, תהייה סטייה ניכרת כקבוע בתכנית התכנון והבנייה. למרות המצוין לעיל, תותר סטייה של עד ± 0.5 מהמופיע בנספחים לעת הוצאת חיתר הבניה.
- ג. מספר הקומות המירבי בכל אחד מהמגרשים מספר 7, 8, 11, 14 שעל פי תכנית 2909 ג' יהיו כמפורט להלן:
 - בנין במגרש מספר 7 : 6 קומות מעל למפלס ה 0.00 (רח' ממילא) .
 - בנין במגרש מספר 8 : 7 ו-8 קומות מעל למפלס ה 0.00 (רח' ממילא) .
 - בנין במגרש מספר 11 : 9 קומות מעל למפלס ה 0.00 (רח' ממילא) . שהם 8 קומות מעל למפלס הכניסה הראשית לבנין (רח' שלמה המלך) .
 - בנין במגרש מספר 14 : 8 קומות מעל למפלס ה 0.00 (רח' ממילא) .
- ד. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבנייה כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן, וכמפורט בנספח מס. 4 :

מס. בנין	שטחי בניה מירביים (במ"ר)		
	שטחים עיקריים	חלקי שירות	סה"כ
7	560	70	630
8	845	108	953
11	470	360	830
14	220	48	268
סה"כ	2095	586	2681

- ה. מודגש בזאת כי שטחי הבניה המירביים לתוספת הבנייה, המפורטים לעיל, אינם מהווים תוספת לשטחי הבנייה המאושרים בתכנית מס. 2909 ג' אלא נכללים בסה"כ שטחי הבנייה המצוינים בתכנית מס. 2909 ג' לגבי כל מגרשים, ואין בשינוי הבינוי המבוקש בתכנית מס. מק/ 2909 ד' זו משום הגדלה של שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס. 2909 ג'.
- הנחיות סביבתיות :
 - 1. מקור האנרגיה שבכל השטחים שבתחום התכנית יהא חשמל ו/או גז בלבד.
 - 2. מיקום צוברי הגז יהיה אך ורק בתוך תחום התכנית.
- ו. הנחיות לגבי החניה ותנועה :
 - 1. חניון שנבנה על פי היתרי בניה מאושרים יהא חניון ציבורי הפתוח לציבור הרחב, למעט החניות למגורים ולבית המלון שתשמשה עבור המגורים ובית המלון בלבד.
 - 2. תנאי למתן חיתר בניה על פי הוראות תכנית מס. מק/ 2909 ד' זו היא הגשת תכנון מפורט מעודכן של הסדרי התנועה ברחוב קריב (העמק) לאישור אגף תוש"ה, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם ובהתאם להנחיות שיקבעו באגף תוש"ה.
 - לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית אלא לאחר ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת אגף תוש"ה.
- ז. חומרי הבניה ופרטי הבניין בכל אחת מחתוספות המבוקשות בתכנית מס. מק/ 2909 ד' זו יהיו כמאושר בתכנית 2909 ג' ובהתאם לחומרי הבניה ופרטי הבניין בבניינים הקיימים בשטח.
- ח. תנאי למתן חיתר בניה הוא בניית מודל מפורט (הכולל פירוט חזיתות) של הבינוי המבוקש בהיתר והשתלתו ב"דגם העיר", ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מהנדס העיר או מי מטעמו.

10.

הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מספר 2909 ג', 2909 א', 2909 , לרבות הוראות לעניין השימושים המותרים , שלא שונו במפורש בתכנית מספר מק/ 2909 ד' זו, ממשיכות לחול.

בעלי הקרקע:

חתימת בעלי הקרקע:
קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים
רח' אגרון 12, ירושלים.

חתימות:

חתימת מגישי התכנית:

חב' אלרוב - אזור מסחר ממילא (1993) בע"מ
רח' שלמה המלך 9, ירושלים.
טלפון: 02 6258321

חב' אלרוב - אזור מסחרי
ממילא (1993) בע"מ

חתימת המתכנן:

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רח' שלמה המלך 7, ירושלים.
טלפון: 02 6251471

משרד ספדיה אדריכלים בע"מ
רח' שלמה המלך 7, ירושלים
ח.פ. 510589567

ועדה מקומית ירושלים
הייזור תכנית מס' 2909 ג'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1911 ביום 8.1.06
יו"ר הוועדה
יו"ר היעוץ

תאריך: אוגוסט 2006