

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13217

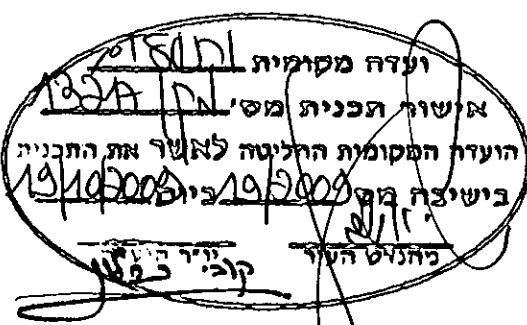
שינוי מיקום שטח זיקת הנאה למעבר רגלי, מתחם ממילא, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה את מיקומה של זכות מעבר לציבור המסומנת בתכניות התקפות לאיזור זה של פרויקט ממילא, בתוך שטח המסחרי אשר במגרש 11, בקומה אחת מעל למפלס רחוב ממילא (מפלס +773.5). תכנית מס. 2909 ג' ביטלה את הארקדות המסחריות בפרויקט במפלס ב' ובכך ייתרה את הצורך למעבר ציבורי במפלס +773.5. התכנית משנה את מיקום המעבר לצד של רחוב שלמה המלך במפלס הרחוב, שם תוצר רחבה מרוצפת ומגוננת, ומוסיפה קטע של מעבר במפלס רחוב ממילא. סה"כ שטח זכות המעבר אינו משתנה. שטח המעבר בא במניין השטחים העיקריים במגרש ולכן אין שינוי בזכויות הבנייה. ייעוד השטח למסחר ישמר כמו גם כל ההוראות האחרות התקפות מתכניות קודמות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

שינוי מיקום שטח זיקת הנאה למעבר רגלי,  
מתחם ממילא, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

מק/13217

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית כ-3 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

28.12.2009 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 5, 62 א' (ג)

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 221,325 – 221,240  
קואורדינטה Y 631,750 – 631,680

**1.5.2 תיאור מקום מתחם ממילא בין רח' שלמה המלך למדרחוב ממילא****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב ירושלים ממילא בין רח' שלמה המלך למדרחוב ממילא****1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30034	לא מוסדר-שומא	חלק מהגוש	70,71,88,89	77,78,79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2909 ג'	11

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין

# 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס. 62 ( לרבות השינויים לה ) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.07.1959
2909 ג'	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס. 2909 ג' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2909 ג' ממשיכות לחול.	י.פ. 5641	כ"ה אדר תשס"ז 15.03.2007
2909 ד'	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס. 2909 ד' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2909 ד' ממשיכות לחול.	י.פ. 5224	4.09.2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	11	ל"ר	28.12.2009	משה ספדיה אדריכלים בע"מ	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	28.12.2009	משה ספדיה אדריכלים בע"מ	ועדה מקומית	
נספח בינוי	חלק מחייב כאשר חלק מההתנומים מחייבים	1:200, 1:100	ל"ר	1	28.12.2009	משה ספדיה אדריכלים בע"מ	ועדה מקומית ירושלים	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
בעל הזכויות בקרקע	אלרוב אזור מסחרי ממילא בע"מ (1993)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	511847071	רח' שלמה המלך 9, ים	02-6258321		02-6257911	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל הזכויות בקרקע	אלרוב אזור מסחרי ממילא בע"מ (1993)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	511847071	רח' שלמה המלך 9, ים	02-6258321		02-6257911	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ע"י עו"ד יצחק מולכו, הגן הטכנולוגי, בנין 1 מלחה, 96958	בעלי הקרקע	לי"ר	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)	לי"ר	חברה מממשלתית מס. 520029182	ע"י עו"ד יצחק מולכו, הגן הטכנולוגי, בנין 1, מלחה, 96958				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים	ספדיה משה	006348189 053489274	9289 37699	51058 9567	רח' שלמה המלך 7 ירושלים 94182	02-6251471	לי"ר	02-6254679	לי"ר

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי מיקום שטח זיקת הנאה לציבור בתחום מגרש מס. 11 שע"פ תכנית 2909 ג' ו- 2909 ד', מתחם ממילא, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1	התרת ביטול שטח עם זכות מעבר לציבור בבניינים מס. 1 ו- 17 שבתחום מגרש מס. 11, שע"פ תכניות 2909 ג' ו- 2909 ד'.
2.2.2	קביעת שטח עם זכות הנאה לציבור למעבר רגלי חדש בתחום מגרש מס. 11, שע"פ תכניות 2909 ג' ו- 2909 ד' וקביעת הוראות בינוי ופיתוח לגביו.
2.2.3	קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
2.2.4	קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 2.965 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר/מלונאות	מ"ר	כמאושר בתכניות 2909 ג' ו- 2909 ד		כמאושר בתכניות 2909 ג' ו- 2909 ד		



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח ע"פ ייעוד מאושר בתכנית אחרת	001	זיקת הנאה למעבר רגלי חזית ובנין לשימור
		1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
א.	כמאושר בתכניות מס. 2909 ג' ו-2909 ד'. מודגש בזאת כי בבנין המשמש למלון לא יינתן היתר לשימוש או לבניה, אלא למלונאות בלבד.
4.1.2	הוראות
4.1.2.1	בשינוי למאושר בתכניות מס. 2909 ג' ו-2909 ד', השטח עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרש מס. 11, בנינים 15 ו-17, במפלס +773.00, מבוטל בזאת במיקום זה.
4.1.2.2	במקומו יקבע שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי חדש בחלק הצפוני והמערבי של מגרש מס. 11, הכל כמסומן בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים ובנספח מס. 1.
4.1.2.3	הפיתוח של השטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יהא כמפורט בנספחים 1 ו-2.
4.1.2.4	לא ינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין, לפיה השטח עם זיקת ההנאה למעבר רגלי יהא שטח מעבר רגלי לשימוש הציבור הרחב, ללא מגבלה כלשהי.
4.1.2.5	השטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש מס. 11 ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה.
4.1.2.6	תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים.
4.1.2.7	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס. 001 הוא ביצוע הפעולות הבאות: (א) העברת סכום של 1.5 מיליון ₪ (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד קבלת ההחלטה בועדת המשנה לתכנון ולבניה מתאריך 30.11.09), ממגישי התכנית לידי הרשות לפיתוח ירושלים, לצורך ביצוע מטלות ציבוריות, כפי שתיקבענה ע"י מהנדס העיר בהתייעצות עם יו"ר הועדה המקומית (להלן: המטלות הציבוריות). (ב) קבלת אישור בכתב מהרשות לפיתוח ירושלים בדבר העברת הכספים כאמור לידיה וקבלת התחייבות ממנה כלפי עיריית ירושלים, לפיה הרשות לפיתוח ירושלים תפקיד את הכסף בחשבון נפרד ותעשה שימוש בכסף אך ורק בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בינה ובין עיריית ירושלים, המבטיח ביצוע המטלות הציבוריות כאמור לעיל. (ג) מודגש בזאת כי כל המפורט לעיל הוא בהתאם להחלטת הועדה המקומית מהתאריך 30.11.2009.
4.1.2.8	מבנה וחזית לשימור: המבנה המסומן בתשריט בקו סגול והחזית המסומנת בתשריט בקו אדום הינם מבנה / חזית לשימור וחלות עליהם הוראות תכניות מס. 2909 ג' ו-2909 ד' לגבי מבנים / חזיתות לשימור.
4.1.2.9	מודגש בזאת כי כל הוראות בתכניות מס. 2909 ג' ו-2909 ד' שלא שונו במפורש בתכנית מס. מק/ 13217 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי, לרבות זכויות בניה, שימושים, הוראות שימור ושחזור וכדומה.



**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 הערה**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס. 2909 ג' ו- 2909 ד', שלא שונו במפורש בתכנית מס. מק/13217 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.
---

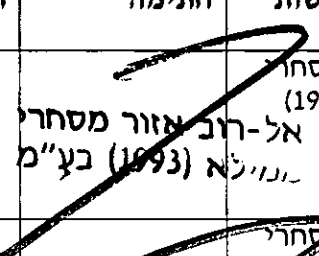
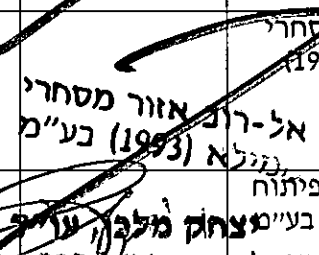
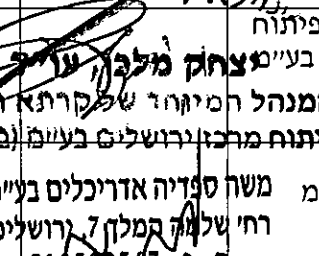
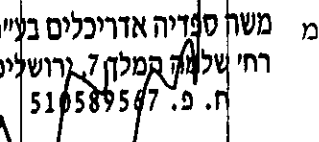
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תיאור שלב
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

**8. חתימות**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	מספר תאגיד 511847071	אלרוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ		31.12.09
יזם בפועל (אם רלבנטי)	מספר תאגיד 511847071	אלרוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ		31.12.09
בעלי עניין בקרקע	חברה ממשלתית מס. 520029182	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק) חמנהל המיוחד של קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)		28.12.09
עורך התכנית	מספר תאגיד 510589567	משה ספדיה אדריכלים בע"מ רח' שלמה המלך 7, ירושלים ח.פ. 510589567		28.12.09