

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1089580

**שינוי קווי בנין למרפסות בבנין לשימור ובמיקום חזית מסחרית - ממילא**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005225250/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית 101-0591727 התקפה עוסקת בתוספת קומות לבנין לשימור ברחוב שלמה המלך 7-9 (במתחם ממילא). מטרת תכנית זו היא תיקון בקווי הבנין כלפי החצר כדי לאפשר תוספת של מרפסות זיזיות. לצורך כך, סעיף התרת השלמת מרפסות זיז מקוריות בלבד (סעיף 4.2 ב' ח) שבתכנית 101-0591727 התקפה ) יורחב כדי לאפשר את הוספת המרפסות זיזיות הנ"ל.

מטרה נוספת של תכנית זו היא העברת החזית המסחרית בתשריט תכנית 101-0591727 התקפה, המסומנת בחזית החצר שבבנין לשימור (תא שטח 4), לחזית המלון שבתא שטח 1.

אין בתכנית שינויים כלשהם בנושאים של ייעוד, שימוש, זכויות בניה ומספר קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין למרפסות בבנין לשימור ובמיקום חזית מסחרית - ממילא

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-1089580

מספר התכנית

3.506 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221275
קואורדינאטה Y	631725

**1.5.2 תיאור מקום**

הבית לשימור ברחוב שלמה המלך 7 ושלמה המלך 9 שוכן בין מלון ממילא למנזר סנט ונסן דה פול ובין רחוב שלמה המלך לדרך הגישה האחורית למנזר. המלון שוכן ברחוב שלמה המלך 11.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שלמה המלך	7	9

שכונה ממילא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30831	מוסדר	חלק	3-4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/ 13217	1
101-0591727	4

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/2010		2309	6071	תתכנית זו משנה את תכנית מק/ 13217 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מק/ 13217 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מק/ 13217</u>
22/03/2021		4509	9497	תכנית זו משנה את תכנית 101-0591727 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 101-0591727 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0591727</u>
08/11/1979			2576	תכנית זו משנה את תכנית 2229 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2229 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2229</u>
14/09/2003		4078	5224	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2909 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/2909</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה שבתכניות התקפות. ראה סעיף 6.2 "זכויות בניה מאושרות" שלהלן.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירון כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירון כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 1 - חתכים, חזיתות והעמדה	18: 56 13/07/2023	מירון כהן	05/07/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 2 - תכניות	14: 57 13/07/2023	מירון כהן	05/07/2023	1	1: 200	מחייב	בינוי
לא	נספח מצב תכנוני מאושר	17: 40 18/07/2023	אייל קראוס	30/07/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		אלרוב אזור מסחרי ממילא ) 1993 ( בע"מ	ירושלים		9	02-6258321		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ממילא ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלרוב אזור מסחרי ממילא ) 1993 ( בע"מ	ירושלים	(1)	9	02-6258321		

(1) כתובת: ממילא ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירון כהן		פרטי	ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663600		office@ct-arch.co.il
אדריכל מתכנן ערים	אדריכל	אירית כוכבי	25871	אירית כוכבי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בית שמאי ) (1	10	03-6241977	03-6241976	office@irit-kohavi.com
מודד	מודד	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שימור	יועץ	משה שפירא	115519		ירושלים	(2)	3	02-6255520		office@shapi roarc.com

(1) כתובת: בית שמאי 10 תל אביב.

(2) כתובת: רבדים 3, ארנונה, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. קביעת הוראות בינוי לשם הקמת מרפסות בחזית הפונה לחצר של בניין ברחוב שלמה המלך 9-7 המוגדר כבנין לשימור
2. שינוי מיקום חזית מסחרית ומתן אפשרות להעברתה לחזית מלון ממילא.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מיקום חזית מסחרית ומתן אפשרות להעברתה לחזית מלון ממילא.
2. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בשני המפלסים העליונים של הבניין (קומות 3 ו 4) בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בנין כאמור.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1
מלונאות (אכסון מלונאי)	4

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	4
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר	1
חזית מסחרית	מסחר	1
לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	4
לשימור	מסחר	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מלונאות (אכסון מלונאי)	4
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות	542.67	15.48
מסחר	2,964.04	84.53
סה"כ	3,506.71	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	542.67	15.48
מסחר	2,964.04	84.52
סה"כ	3,506.71	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית 13217 (ראו סעיף 4.1.1 א' בהוראות תכנית 13217)
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p>מסחר</p> <p>א. כמאושר בתכנית 13217 (ראו סעיף 4.1.2 בהוראות תכנית 13217).</p> <p>ב. תותר העברת חזית מסחרית מתא שטח מס' 4 לתא שטח מס' 1 בהתאם להנחיות ולהוראות שבסעיף 4.2 א' (7) שלהלן.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי כל ההוראות שבתכנית 13217 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 101-1089580 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.</p> <p>ד. בצמוד ללובי בית המלון יוקם בית קפה אשר הגישה אליו תהיה דרך הכניסה הראשית לבית המלון.</p> <p>ה. חזית בית הקפה תפנה לאזור ההעלאה וההורדה של האורחים ולרחוב שלמה המלך.</p> <p>ו. יותקן שילוט בחזית בית הקפה בגודל מתאים להפניית תשומת לב העוברים והשבים לקיומו של בית הקפה. עיצוב השלט יותאם לאופי הכללי של מתחם ממילא.</p>
<b>4.2</b>	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בסעיף 4.2.1 בתכנית 101-0591727.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותר תוספת מרפסות בשתי הקומות העליונות (קומה 3 במפלס 787.60 וקומה 4 במפלס 791.35) בהתאם למפורט בנספחי הבינוי.</p> <p>ב. אדריכלות - ללא שינוי מהמפורט בתכנית 101-0591727 התקפה למעט בנושא תוספת מרפסות זיזיות:</p> <p>(1) רצפות המרפסות הפתוחות ירוצפו באבן בגימור דמוי טיבעי או באבן מסותתת או באבן שיש בהתאמה לתיק התיעוד.</p> <p>לא יותרו בניה, ציפוי או ריצוף באבן נסורה חלקה ללא טיפול.</p> <p>(2) מעקות מרפסות הזיז המשוחזרות והחדשות יעשו בעבודת מסגרות כדוגמת המעקות המקוריים.</p> <p>(3) מרפסות הזיז המקוריות הפתוחות ישוקמו ויושלמו ע"פ נספח הבינוי וע"פ דרישות השימור.</p> <p>(4) מרפסות זיזיות חדשות יבנו במיקום ע"פ נספח הבינוי ויושלמו ע"פ נספח הבינוי וע"פ דרישות השימור.</p> <p>(5) מרפסות פתוחות לא יבואו במנין זכויות הבניה של הבנין.</p> <p>(6) יותר עיצוב אדריכלי של המרפסות החדשות, לרבות מעקה וסוג אבן, שיהא דומה אך לא זהה לשאר המרפסות ההיסטוריות. העיצוב יקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>(7) סעיף 4.2 ד' בהוראות תכנית 101-0591727 מבוטל בזאת ובמקומו יבוא הסעיף הבא:</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>א. בתא שטח מס' 4 יתאפשר שימוש מסחרי בחצר בזיקה לרחוב ולחזית הפונה לחצר זו. יאסר קירוי החצר במסגרת סגירת חורף.</p>

4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>ב. ניתן יהיה להעביר את מיקום השטח למסחר מתא שטח מס' 4 לתא שטח מס' 1 לחזית המלון הקיים בתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי שינוי מיקום השימוש למסחר יהיה לאחר תיאום עם מחלקת התכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. במידה והשטח המסחרי יועבר לתא שטח מס' 1 הוא ימוקם בגישה ישירה לרחוב שלמה המלך ועם כניסה הנפרדת למלון המצוי בתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>ה. שטח המסחר המוצע לא יוקטן לעומת השטח המאושר בתא שטח מס' 4. ניתן יהיה להגדילו בתאום עם מחלקת התכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"ם 1980.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>הבניין הקיים מיועד לשימור מלא, ללא שינוי מהמפורט בתכנית 101-0591727 התקפה. תוספת מרפסות הזיז המסומנות בתכנית זו תבוצע בהתאם לפרטי השימור של המרפסות ההיסטוריות כפי שישוקמו ועל פי הנחיות נספחי השימור. מיקום המרפסות החדשות מופיע בנספח הבינוי והוא בקו אחד אופקי או אנכי עם מיקום המרפסות ההיסטוריות שישוקמו.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקווקו בצבע אדום הינם קווי בניין מכוח תכנית קודמת. קו הבניין המסומן בקו ושתי נקודות בצבע אדום הינו קווי בניין עבור בניית המרפסות.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית מס' 101-0591727, שלא שונו במפורש בהוראות התכנית 101-1089580 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט נשוא תכנית 101-1089580 זו, במודל העיר ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובהנחיית מנהלת בית המודל.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

**6.2 הנחיות מיוחדות**

כל יתר הוראות תכנית 101-0591727, 13217, 2909 ג' ו 2229 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

**6.3 הנחיות מיוחדות**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת המרפסות	התוספת תעשה בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

ביצוע התכנית יהיו תוך 10 שנים מיום אישורה

