



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2954ב'

שינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 2954 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

1

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2954ב' שינוי 1/89 לתכנית מס' 2954 א' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

מסמכי התכנית:

2

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4

כ- 31,116 מ"ר.

מקום התכנית:

5

ירושלים, חלק מהשטח הידוע כ"מחנה אלנבי" בפינת הרחובות דרך חברון ורח' דניאל ינובסקי (כביש הרכס).

גוש 30113

חלקי חלקות: 1-4.

(גוש ארעי 30300 מס' חלקה ארעי 40)

מגרשים מס' 9, 11 שעפ"י תכנית מס' 2954 א'. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- א שינוי יעוד שטח משטח למלונאות ומשטח ספורט לשטח למתקן דיפלומטי.
- ב קביעת הוראות בניה בשטח לרבות קרי בנין מירביים, גובה בניה מירבי, אחוזי בניה מירביים והשימושים המותרים בשטח.
- ג ביטול ארקדה וחזית מסחרית בשטח מגרש חדש מס' 1 לאורך דרך חברון.
- ד קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ה איחוד חלקות.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 2954 ב' זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 שטח למתקן דיפלומטי:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום וכתום לסירוגין הוא שטח למתקן דיפלומטי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א בשטח מגרש חדש מס' 1 תותר בניה המתאימה לשימוש מגורי הנציג הדיפלומטי הבכיר ביותר של ממשלת ארצות הברית.
- ב כל היתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא כפוף לאישור הועדה המחוזית ולהוראות המפורטות להלן.
- ג אחוזי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו 120% משטח המגרש, כאמור, והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניינים, למעט שטחי חניה תת קרקעית ומקלט תיקני.
- ד גובה הבניה המירבי, לאורך רח' דרך חברון, לא יעלה על 21 מ'. למרות האמור לעיל, מעבר למרחק של 15 מ' מקו הבנין המערבי

המירבי תותר בניה שגובהה לא יעלה על 26 מ'.  
גובה הבניה המירבי יחושב ממפלס פני הקרקע הסופי או ממפלס  
פני הקרקע הטיבעי, הכל לפי הנמוך יותר.

ה קוי הבנין המירביים לבנין/לבנינים שיוקם/שיוקמו בשטח יהיו  
בהתאם למסומן בתשריט בקו נוקדה בטוש אדום.

ו 1) למרות האמור בסעיף קטן (ה) לעיל תותר בנית מבנים על קרקעיים  
החורגים מקוי הבנין האמורים, לשימושים הבאים בלבד:

- עמדות שמירה.
- עמדות בקרה לכניסת הציבור.
- מבנה קבלה.

מודגש בזאת כי הבניה כאמור לא תותר בתחום העצים המיועדים  
לשימור, כאמור בסעיף 10 להלן.

גובהם המירבי של המבנים, כאמור לא יעלה על גובה החומה  
המקיפה את המתקן הדיפלומטי כאמור בסעיף קטן (ח) להלן.

2. למרות האמור בסעיף קטן (ה) לעיל, תותר בניית מבנים תת  
קרקעיים, החורגים מקוי הבנין האמורים, ובלבד שהשימושים  
של מבנים אלה יהיו כמפורט להלן:

- חניה לרכב.
- מבנה לבקרה ולהפעלת החניון.
- מיכלי דלק.
- מבנים לצידוד עזר (לרבות מבנה לגנרטור, מבנה לטרנספורמטור  
וכדומה).
- בריכת שחיה.
- מחסנים.

ח בגבולות מגרש חדש מס' 1 תוקם חומה אשר תקיף את המתקן  
הדיפלומטי בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' מגובה המדרכה הסמוכה.  
חומר הבניה של החומה יהא אבן טיבעית מרובעת ומסותתת ולא  
יותר להוסיף עליה אלמנטים מחומרי בניה אחרים.

ט חומר הבניה של הבנין/הבנינים/המתקנים שיוקמו בשטח יהא אבן  
טיבעית מרובעת ומסותתת.  
הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

י ראה סעיף 19 להלן.

10 תחום עצים לשימור:  
-----

תחום העצים המסומן בתשריט בצבע אדום הוא תחום עצים לשימור.  
בשטח זה אסורה עקירה ו/או כל פגיעה בעצים הקיימים.

11 עתיקות:  
-----

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות  
העתיקות.

- 12 ח נ י ה :  
-----  
א הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין/לבנינים שיוקם/יוקמו בשטח.  
ב החניה כולה תהיה בתחומי מגרש חדש מס' 1 בלבד.  
ג מתוך החניה הנדרשת עפ"י התקן, כאמור לעיל, יוקצה מגרש חניה עם גישה חופשית לקהל הרחב (מחוץ לשטח המבוקר).  
ד מערך החניה לרבות הסדרי התנועה והכניסות והיציאות למגרש יקבעו בהתאם לדרישות נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.
- 13 ביצוע התכנית:  
-----  
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
- 14 חלוקה חדשה:  
-----  
א התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין. אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.  
ב החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 15 תחנת שנאים:  
-----  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 16 קולטי שמש על הגג:  
-----  
א בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השבחה:

17

א הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתית:

18

הבעלים הרשומים של המקרקעין או בעלי הזכויות האחרות במקרקעין יבצעו על השבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, 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) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

הבעלים הרשומים של המקרקעין או בעלי זכויות האחרות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים הבעלים הרשומים של המקרקעין או בעלי הזכויות האחרות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו הבעלים הרשומים של המקרקעין או בעלי הזכויות האחרות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

תוקף התכנית :

19

תוקפה של התכנית הוא 10 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יחולו הוראות התכנית שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 2954ב' זו. באישור הועדה המחוזית ניתן יהיה להאריך תוקפה של התכנית מעבר ל-10 השנים, כאמור.

היוזם: עיריית ירושלים  
מח' תכנון העיר

תאריך: יולי 1997.

