



(הערה: התכנית כוללת 7 דפי הוראות גליון אחר של תשריט 1 גליונות נספח בנ"ט)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 2598

שינוי מס' 10/82 לתוכנית מס' 9/עמ

שינוי מס' 1/82 לתוכנית מס' 2823

ושינוי מס' 1/82 לתוכנית 1714 א'

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 2598, שינוי מס' 10/82 לתוכנית מס' 9/עמ שינוי מס' 1/82 לתוכנית 2823 ושינוי מס' 1/82 לתוכנית 1714 א'. (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: 200 דונם בקירוב.
5. מקום התוכנית: ירושלים, המורדות הצפוניים של רכס ארמון הנציב משכונת צפון תלפיות במערב עד משכנות הרועים במזרח. גוש 30152 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 7, 10. השטח התחום ע"י קואורדינטות אורך 171700 - 173200 וקואורדינטות רוחב 128700 - 129300.
- הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התוכנית: (א) שנוי ייעוד מאזור מגורים לשטח פתוח ציבורי ושטח למתקני תיירות.
(ב) התווית טיילת בשטח.
(ג) שנוי ייעוד משטח פתוח ציבורי למתקני תיירות וטיילת.
(ד) התווית דרכים הרחבת דרכים ובטול דרכים.
(ה) קביעת הוראות והנחיות לפיתוח ולפיקוח חזותי של רכס ארמון הנציב.
(ו) קביעת הנחיות לעיצוב הטיילת לאורך המדרון הצפוני של רכס ארמון הנציב.
7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המיתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות של תכנית 9/עמ (לעיר העתיקה וסביבתה) וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2598 זו.

8. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- (א) לא תותר נטיעת עצי אורן וברוש בשטח.
- (ב) לא יותר כיסוי השטח במרבדי דשא.
- (ג) יותרו בשטח רק נטיעות בסגנון ובאופי של בושתן ערבי, דהינו, מקבצים של עצי שקד, תאנה, זית, חרוב וכו'.
- (ד) תותר התקנת מתקנים ציבוריים לשרות המבקרים במקום. כגון: ברזיות מים וטפסלים. מתקנים אלה יותקנו מחומרים טבעיים בלבד כעץ או אבן.

9. שטח למתקני

תיירות:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו צהוב הוא שטח למתקני תיירות, על השטח יחולו הוראות תוכנית מס' 2598 ז.ו.
- (ב) בשטח למתקני תיירות יותרו השימושים הבאים: כל שירותי התיירות למעט הארחה ולינה.
- (ג) לא תותר כל בניה בשטח אלא לאחר אישורה של תוכנית מפורטת הערוכה בק.נ.מ. 1:500 הכוללת בין היתר חתכים ובדיקות נופיות והוראות לגבי:

- (1) בינוי - העמדת גושי הבנינים, אופי וכיסוי גגות, גובהים סופיים של כל גוש בנין, סוג המעקה וגובהו המכסימלי, מיקום פתחים בקירות, חלוקה פנימית סכמטית של המבנים לשימושים השונים כולל פתרון לדרכי גישה ומסלולי גישה.
- (2) פיתוח השטח - עיצוב פני הקרקע, שינוי תבליט פני הקרקע ע"י חפירה, מילוי יישור או יצירת משטחים משופעים מכל סוג. גינון, נטיעה, ריצוף, התקנת שבילים ומדרגות תעלות לניקוז מי גשם, בנית קירות וגדרות אבן.
- (3) חניה - התוכנית המפורטת לשטח תראה בכל אחד מהמגרשים המיועדים למתקני תיירות חניה בתוך המגרש עצמו. לא יותר כיסוי מגרש החניה באספלט.
- (4) מס' מקומות יהיו לפי תקן החניה של עיריית ירושלים.
- (5) ביוב - יש להראות פיתרון עקרוני למערכת הביוב.

(ד) שטח המיועד למיתקני תיירות מסומן באות (א)

- (1) סה"כ שטחי הבניה הכוללים (לרבות כל שטח עזר: מחסנים, מעברים מקוריים, חדרי מכוונות, חדרי מדרגות, מטבחים, מרפסות, מקורות וכיו"ב למעט מקלט תיקני תת-קרקעי).
לבינוי במגרש (א) יהיו 1200 מ"ר.
מודגש בזאת ששטחי הבניה שעל פי הכנית זאת ממצים את כל זכויות הבניה וכל תוספת שטח בניה ו/או גובה.
- (2) הקו המסומן על גבי התשריט בטוש אדום מרוסק הוא גבול הבינוי. החלק הנותר של המגרש ישמש כשטח פנוי אשר יפותח ויגונן ע"י ועל חשבון בעלי זכויות במקרקעין. כל ההוראות אשר נקבעו בתוכנית זו לגבי שטח פתוח צבורי יחולו על השטח הפנוי הנ"ל.
- (3) גובה מכסימלי לבניה (כולל מעקה גגות) יהיה 4 מ' בכל נקודה מעל פני הקרקע הטבעית ובכל מקרה לא יעלה על 757 מ' מעל פני הים.
- (4) קירות החיצוניים של הבניינים, הגדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת סיתות ידני (אסורה בנקה מכל חומר אחר לרבות פלסטיק, עץ, זכוכית וכיו"ב).
- (5) כל גג בנין יהא שטוח או מקורה בכיפה ומרוצף בלוחות אבן. דוודים קולטי שמש, זאנטנת טלויזיה יוסתרו ויוגבלו בגובהם.
- (6) קווי חשמל, גז, מים, ביוב, וטלפון יהיו תת-קרקעיים.

(ה) שטח המיועד למתקני תיירות ומסומן באות (ב)

- (1) סה"כ שטח בניה הכולל (לרבות כל שטח עזר: מחסנים, מעברים מקוריים, חדרי מכוונות, חדרי מדרגות, מטבחים, מרפסות, מקורות וכיו"ב, למעט מקלט תיקני תת-קרקעי) לבינוי במגרש (ב) לא יעלה על 1600 מ"ר.
מודגש בזאת ששטחי הבניה שעל פי תכנית זאת ממצים את כל זכויות הבניה וכל תוספת שטח בניה ו/או גובה.
- (2) בשטח המיועד למתקני תיירות תותר הקמת מבנה ו/או מבנים תתאפשר חלוקת המגרש ל-2 מגרשים חדשים אך התכנון ל-2 המגרשים יוגש בתוכנית מפורטת אחת ויכלול כל הנדרש לפי סעיף 9 (ג) (1) דלעיל.

(3) בשטח המיועד למיתקני תיירות תמוקם תצפית פתוחה לציבור וכן שירותים ציבוריים הפתוחים במשך כל שעות היום, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין מטעם יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה כתנאי למתן היתרי בניה לבעלי זכויות במקרקעין.

(4) הקו המסומן בתשריט בטוש אדום מרוסק הוא גבול הבינוי של המגרש המסומן באות (ב) החלק הנותר של המגרש ישמש כשטח פנוי אשר יפותח ויגונן ע"י ועל חשבון בעלי זכויות במקרקעין. כל ההוראות אשר נקבעו בתוכנית זו לגבי שטח פתוח צבורי יחולו על השטח הפנוי הנ"ל.

(5) גובה הבנין ו/או הבנינים יהיה בן קומה אחת וגובהו כולל מעקות לא יעלה על 4 מ' מגובה פני קרקע טבעית סופית, בכל נקודה של הבנין, גובה מכסימלי של הבניה לא יעלה על נקודת גובה 767 מ' מעל לפני הים.

(6) גג הבנין ו/או הבנינים יהיה שטוח או כיפתי ומרוצף לוחות אבן, דוודים, קולטי שמש ואנטנת טלוויזיה יוסתרו ויוגבלו בגובהם.

(7) קווי חשמל, גז, ביוב וטלפון יהיו תת-קרקעיים.

(8) הבנין המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י המחזיקים בנכס ועל חשבונם.

התוכנית המפורטת למגרש (ב) תראה שלבי ביצוע הבניה בד בבד עם שלבי ביצוע ההריסה של הבנין המיועד להריסה כמסומן בתשריט ועל כך תינתן התחייבות משפטית וערבות בנקאית, על ידי בעלי זכויות במקרקעין להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

(9) מודגש בזאת לגבי המגרש המסומן באות (ב) שתקפה של התכנית והוראותיה הוא שנה מיום אישורה אלא אם יבצעו בעלי הזכויות במקרקעין הריסה בעין של המבנים המסומנים בתשריט ויחלו בבניה ע"פ הוראות התכנית. באם לא יחלו בהריסה ובבניה כאמור לעיל, לא ינתן היתר לשימוש חורג ו/או רשיון עסק למבנים הקיימים בשטח.

(ו) שטח המיועד למתקני תיירות ומסומן באות (ג)

בשטח המיועד למתקני תיירות והמסומן באות ג' יוקם מבנה אשר שימושו יהא בית קפה. בשטח תמוקם תצפית פתוחה על גג הבנין או כמרפסת בחזית הבנין.

התצפית תהיה פתוחה לציבור. כן ייבנו שירותים צבוריים הפתוחים לציבור במשך כל שעות היום, ועל כך תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין מטעם יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה כתנאי למתן היתרי בניה לבעלי זכויות במקרקעין.

- (1) סה"כ שטחי הבניה הכוללים לבינוי יהיו 200 מ"ר. (לרבות כל שטחי עזר: מחסנים, מעברים מקוריים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מטבחים, מרפסות מקורות וכיו"צב, למעט מקלט חקני תת-קרקעי). כולל המחסנים והשירותים הציבוריים.
- (2) הבנין ימוקס כך שיהיה מוסתר ככל האפשר בתוך קפל קרקע טבעי.
- (3) קירות הבנין, גדרות וקירות התמך ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת סיתות ידני. (אסורה בניה מכל חומר אחר לרבות פלסטיק, עץ, זכוכית וכיו"צב).
- (4) גג הבנין יהא שטוח ומרוצף לוחות אבן וישמש כתצפית על הנוף או כחלק מהחניה.
- (5) הבנין יהא בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 4 מ'. לא תותר הקמת דוודי שמש, קולטי שמש ואנטנה טלויזיה על הבנין או כל חלק אחר ממנו.
- (6) קווי חשמל, גז, מים, ביוב וטלפון יהיו תת-קרקעיים ונסתרים.

10. טיילת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים יהווה טיילת ועל שטח זה יחולו ההוראות הבאות:

- (א) במדרון הצפוני של רכס ארמון הנציב, כמסומן בתשריט, תיבנה טיילת, אשר תעקוב אחר קווי הטופוגרפיה ותהיה תואי נוח להליכה ולתצפית.
- (ב) תואי הטיילת כפי שמסומן בתשריט איננו סופי. סטיה בלתי משמעותית מהתואי המסומן בתשריט לא תחשב כסטיה מהוראות התוכנית.
- (ג) בבקשה להיתר יקבע התואי הסופי והמדויק של הטיילת (ראה סעיף 9 (ג) (2) לעיל) וכן רוחבה. הבקשה תראה את עיצוב פני הקרקע כולל שינוי תבליט פני הקרקע ע"י חפירה, מילוי, ישור או יצירת משטחים משופעים מכל סוג, גינזון, נטיעה, ריצוף, התקנת שביל, אבני שפה ומדרגות, תעלות וביבים לניקוז מי גשם, בנית קירות תומכים וגדרות, בציון חומרי הבניה של המיתקנים וסוגי הצמחים.
- (ד) לא יותר השימוש באספלט לכיסויי הטיילת.

(ה) לאורך הטיילת יותקנו מתקנים לשרות הקהל. המתקנים ייבנו מחומרים התואמים את הנוף הטבעי.

(ו) לא תותר הקמת קירות תמך ואו גדרות לאורך הטיילת בגובה העולה על 150 ס"מ. קירות התמך והגדרות יבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותחת בגוון אפור עם קופינג מאבן.

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ומקווקו בפסים ירוקים הוא שטח גן קיים. לא תותר הריסת האלמנטים הבנויים הקיימים בשטח ולא תותר עקירת העצים. יש לשלב האלמנטים הקיימים בפיתוח החדש.

השטח המצוי בתוך תחומי התוכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תוכנית זו אינן חלות עליו.

הבנין המותחם בקו צהוב ע"ג התשריט מיועד להריסה. הוראות לגבי ההריסה ראה סעיפים 9 (ה) (8) (9) לעיל.

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבות דרכים.

(ג) הדרכים המסומנים בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לבטול וייעודם יהיה כמסומן ע"ג התשריט.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

11. שטח לפיתוח גנני
מיוחד:

12. שטח שהתוכנית
אינה חלה עליו:

13. בנין להריסה:

14. דרכים:

15. הפקעה:

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 בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות 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 ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

משרד הפנים
תכנון והב.
אשור תכנית

17 היטל השמורה
2598
317.84
2598

המפקד המחוזי
ישראל

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה. שעה בכל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

משרד הפנים
מחוז ירושלים
הלשכה המחוזית לתכנון

השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח יתיקנות. חנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר)

משרד הפנים
מחוז ירושלים
הלשכה המחוזית לתכנון

יזום התוכנית: עיריית ירושלים

עורך התוכנית: המחלקה לתכנון העיר
אגף למדיניות תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
תאריך: חוק התכנון והבניה תשס"ג 1983
1965

2598

1-3-87

2598

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

2598

21-10-82

יושב ראש