

1038768-8

# עמק הארזים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים,

תכנית מס' 12000

## הוראות נספח הפיתוח



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
19.10.13  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

19.10.13 תאריך  
רשות יו"ר הוועדה המחוזית

רשות לפיתוח ירושלים

יחיאל כהן אדריכל נוף  
סגן מנהל מרחב מרכז  
קרן קיימת לישראל



יחמי התכנית:

הקרן הקיימת לישראל

הרשות לפיתוח ירושלים

עיריית ירושלים

רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים

עורכי התכנית

א"י אהרנסון 10487  
שלמה אהרנסון אדריכלים בע"מ

*(Handwritten signature and stamp of Shlomo Aharonson Architects)*

שלמה אהרנסון  
אדריכלים  
מבנה משרד 4 ירון  
ת.ד. 3685, ירושלים 16

30 דצמבר 2013

רשות הטבע והגנים  
מרחב סובב חומות ירושלים  
ר'ח' הלני המלכה 13, י-ם

קובי כהן

*(Handwritten signature)*

יחיאל כהן אדריכל נוף  
סגן מנהל מרחב מרכז  
קרן קיימת לישראל

**פירוש הציונים בתשריט נספח הפיתוח (לפי סדר הא ב)**

<b>הגדרת הציון</b>	<b>סימונו בתשריט (בהתאם להנחיות מבאי"ת)</b>
בוסתנים	ירוק מפוספס שחור ///
גבול תכנית	קו כחול כהה
גבול שטח לשיקום נופי לכביש 9	קו כתום דק
גבול שטח להטמנת קו מים ראשי	קו כחול עובי בינוני
גשר אופניים	סימבול
גשר רכב	סימבול
גשר מסילת ברזל	קיוקו צהוב תחום בקוים צהובים ובתוכו קווים שחורים
דרך רכב	אדום כתום
דרך אופניים	קו שחור כפול רציף
יער טבעי לשימור	ירוק מפוספס אדום כתום III
יער נטע אדם מוצע	ירוק כהה מפוספס שחור III
יער נטע אדם קיים	ירוק כהה
יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת	לבן מפוספס אפור ///
מתקן הנדסי	ירוק חאקי מפוספס אדום ///
מטעים	ירוק בהיר דגם רשת שחור
נופש פעיל	ירוק מפוספס אדום ///
נופש ופנאי	תכלת מפוספס ירוק כהה ///
נטיעות בגדות נחל	תכלת
רוזטת דרך	שעה 12 – מספר דרך
	שעה 3 – קו בנין ימין
	שעה 6 – רוחב דרך
	שעה 9 – קו בנין שמאל
שביל הולכי רגל ראשי	קו שחור רציף

קו כחול

תוואי נחל

## 1. עיקרי הוראות:

### 1.1.1 מטרות נספח הפיתוח:

1. לתת הוראות מפורטות לביצוע מטרות התוכנית, ולהוסיף הוראות ומגבלות בכל הנוגע למימוש הוראות התוכנית, ובין השאר לתת הוראות מפורטות בנוגע לשימושים, פיתוח ובינוי שטחים המיועדים לפיתוח מוקדי פנאי ונופש, והגדרת תנאים להקמתם.
2. הגדרת שטחים מכסימליים למבנים לצרכי תיירות, פנאי, נופש, אכסון תיירותי, נופש פעיל ומתקנים הנדסיים.
3. התנאים למתן היתרי בניה, וכן הוראות הבניה הכלליות יהיו כאמור בגוף תקנון התוכנית.

### תכליות מותרות

הטבלה כוללת יעודי קרקע ולצידם תכליות ושימושים מותרים המופיעים בהוראות התוכנית, וכן פירוט נוסף לגבי שימושי הקרקע המותרים במגרשים שונים המופיעים בתוכנית.

מגרש מס'	תכלית	שימוש
01047 01048	יער טבעי לשימור  (ירוק מפוספס אדום III)	שימור שיקום ושיחזור של טרסות, קירות תמך ומבנים עתיקים או מסורתיים עפ"י תכנית מפורטת, רעיה, טיפוח שבילי הולכי רגל קיימים, שימור ושיקום הצמחייה הקיימת, נטיעת עצי צל בודדים.

שימוש	תכלית	מגרש מס'
<p>התכליות והשימושים המותרים ביער טבעי לשימור, וכן:                      פיתוח אזורי פיקניק ופינות נופש בשטח של עד חצי דונם כל אחת                      פיתוח שבילי הליכה, רכיבה על אופניים או סוסים.                      מבני שירותים ציבוריים עד 20 מ"ר תוך עדיפות למבנים ללא קווי תשתית. פיתוח אזורי פיקניק ופינות נופש פעיל בשטח של עד חצי דונם כל אחת                      פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה מפני שריפות, ותחנות כיבוי בכפוף לתכנית זו ולהוראת כל דין. ביצוע פסי ההפרדה יותנה באישור תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה. התכנית תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ומנהל המרחב של קק"ל                      כריתת עצים קיימים בהתאם לצורך ונטיעת עצים אחרים במקומם.                      טיפול ביער קיים, לרבות ריסוס, הכנות ידניות או מכניות, לפי הצורך, לנטיעות ולטיפוח יער.                      פיתוח דרכי גישה וחניות לרכב.                      בנוסף, באזורי החיפוש למוקדי פנאי ונופש יותר בינוי על-פי המפורט להלן.</p>	<p>יער נטע אדם                      קיים                      מסומן בתשריט                      בצבע ירוק כהה</p>	<p>01000                      01003                      01004                      01005                      01006                      01011                      01012                      01018                      01046</p>

שימוש	תכלית	מגרש מס'				
<p>התכליות והשימושים המותרים ביער נטע אדם קיים וכן :                      נטיעת עצים בהתאם לתוכנית נטיעה מפורטת שתאושר על ידי                      המהנדס ומנהל המרחב של הקרן הקיימת לישראל. תינתן                      עדיפות לנטיעת עצים מקומיים רחבי עלים.                      במגרשים, 01042,01044 יהיה השימוש המותר בהתאם לסעיף                      13 א' לתמ"א 22/4 לרבות אגם מים לנופש</p>	<p>יער נטע אדם                      מוצע                      מסומן בתשריט                      בצבע ירוק כהה                      מפוספס שחור                      III</p>	01001 01002 01007 01008 01009 01010 01013 01014 01021 01036 01037 01038 01039 01040 01041 01042 01044				
		<p>התכליות המותרות ביער טבעי לשימור וכן נטיעת עצים                      בהתאם לתוכנית נטיעה מפורטת שתאושר על ידי המהנדס                      ומנהל המרחב של הקרן הקיימת לישראל ובלבד כי יוגבלו                      לנטיעת עצי פרי בעיקר וכן עצי חורש ארץ ישראלים.                      פיתוח דרכי גישה וחנייות לרכב.                      כן יותרו : הקמת נקודות ישיבה מוצלות למבקרים, לרבות                      פרגולות.                      במגרש 01024, יהיה השימוש המותר בהתאם לסעיף 13 א'                      לתמ"א 22/4 לרבות אגם מים לנופש</p>	<p>בוסתן                      (מסומן בתשריט                      בצבע ירוק                      מפוספס שחור                      (///</p>	01024 01025 01026 01027 01029 01030 01031 01032 01033 01034 01035		
				<p>התכליות המותרות בבוסתנים וכן :                      עיבוד חקלאי                      נטיעת עצי פרי בשורות באופן המאפשר עיבוד אגרו מכני                      מודרני, ובכלל זה פרישת מערכות השקיה, ריסוס וכיוב'.                      מותרות</p>	<p>מטע                      מסומן בתשריט                      בצבע ירוק דגם                      רשת שחור</p>	01015 01016 01017 01019 01020 01022 01023 01024 01043 01045

שימוש	תכלית	מגרש מס'
<p>תחזוקת אפיק הזרימה- לרבות בנייה ושיקום של קירות תמך, יצירת מפלונים ואשדות לאורך תוואי זרימת המים, הקמת מתקנים הדרושים לסחרור מים. באישור רשות ניקוז לכיש שורק.</p> <p>הקמת גשרים מעל תוואי הנחל, בהתאם לנספח בינוי גשרים.</p>	<p>תוואי נחל מסומן בתשריט בצבע כחול</p>	
<p>תחזוקת אפיק הזרימה – לרבות בנייה ושיקום של קירות תמך, יצירת מפלונים ואשדות לאורך תוואי זרימת המים, הקמת מתקנים הדרושים לסחרור מים.</p> <p>שתילת צמחיה אופיינית לגדות נחל, לרבות דשא, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.</p> <p>הקמת שלוליות חורף, בריכות מים ואגמים קטנים למטרות נופיות ולשם יצירת בתי גידול לבעלי חיים הקשורים למים.</p> <p>פיתוח שבילי הליכה, רכיבה על אופניים או סוסים. דרכי גישה וחניית לרכב באישור רשות הניקוז.</p> <p>מבני שירותים ציבוריים עד 20 מ"ר ללא קווי תשתית.</p> <p>פיתוח אזורי פיקניק ופינוק נופש פעיל בשטח של עד חצי דונם כל אחת.</p>	<p>נטיעות בגדת נחל מסומן בתשריט בצבע תכלת</p>	<p>01051 01052 01053 01054 01055 01056 01057 01058 01059</p>
<p>1. שתילת ואחזקה של גנים ברמת טיפול אינטנסיבית ורמת תחזוקה גבוהה.</p> <p>2. הקמת משתלה וחממות לצרכי גידול צמחים בלבד, שטח תומך לארבוריטום הנמצא בשיפולי הכפר ליפתא.</p> <p>3. הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה.</p>	<p>גנים (ארבוריטום) ומבנה חינוך בהקשר של טבע</p>	<p>01122</p>

מגרש מס'	תכלית	שימוש
	סימבול א'	<p>1. מבנה למטרות חינוכיות הקשורות בסביבה כגון אולמות לתצוגה קבועה או מתחלפת, וכגון חדרים וכיתות לימוד לחוגי סיור ותנועות נוער ומטרות דומות.</p> <p>2. ביתן להשכרת אופניים וכלי רכב חשמליים.</p> <p>3. מסעדה. ובלבד ששטחם לא יעלה על 1000 מ"ר שטח עיקרי ו- 500 מ"ר שטחי שירות.</p>
01128	אזור לפעילות פנאי אינטנסיבית בשטח הפתוח	<p>1. פילוס השטח ושתילת מדשאות</p> <p>2. הקמת מגרשי החלקה לגלגליות, מתקני משחק, מסלול נסיעה למכוניות צעצוע בשלט רחוק, מסלול להמראה ונחיתה של טיסנים, מזרקות מים וכיו"ב.</p> <p>3. הקמת שולחנות, ספסלים, מתקני צליית בשר (מנגל) וכיוב'.</p> <p>4. הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה.</p>
	סימבול ב'	<p>הקמת קיוסק ששטחו לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי ו- 200 מ"ר שטחי שירות.</p>
01127 01120	ספורט אתגרי	<p>1. מתקני ספורט אתגרי כגון מתקני טיפוס וסנפלינג, מגלשות מסוגים שונים, מסלולים לאופני הרים וכיו"ב, סקי יבש וכיוב' ולמעט ספורט מים.</p> <p>2. כריתה ושילוב העצים במתקני ספורט אתגרי באישור מראש מקי"ל.</p> <p>3. הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה</p>
	סימבול ג'	<p>הקמת מסעדה ובלבד ששטחם יחדיו לא יעלה על 500 מ"ר שטח עיקרי ו- 200 מ"ר שטחי שירות.</p>

שימוש	תכלית	מג'רש מס'
<p>1. הכשרת השטח למשטחים להקמת אוהלים וחניית קרוונים תיירותיים ניידים, ע"פ התקנים הפיסיים של משרד התיירות שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה</p>	קמפינג	01121
<p>1. הקמת מבנה לשירותים נלווים עבורמשתמשי הקמפינג.</p> <p>2. הקמת מסעדה ובלבד ששטחו לא יעלה על 700 מ"ר שטח עיקרי ו- 300 מ"ר שטחי שירות.</p>	סימבול די-2	
<p>1.מבנים הכוללים כיתות לחווה חקלאית, מרכז ללימודי שדה וסביבה, פינת חי, מבנה לתנועת נוער, חוגי סיור וכיוב', ושימושים נלווים לפי דרישות מנהל החינוך ואגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>2. מתקן להשכרת אופניים או כלי רכב חשמלי.</p> <p>3. הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה.</p> <p>4. משתלה וחממות צרכי גידול צמחים בלבד</p>	חווה חקלאית	01123
<p>מבני חינוך ששטחם לא יעלה על 400 מ"ר שטח עיקרי ו- 200 מ"ר שטחי שירות.</p>	סימבול ו'	
<p>ע"פ תכנית 11503 א</p>	אנדרטה	01124
	סימבול ז	



מגרש מס'	תכלית	שימוש
01125	עינות תלם	<p>1. שיקום החצר ההיסטורית המעיין ובריכות המים, בניית פרגולות וסככות.</p> <p>2. שיקום המבנה ההיסטורי והכשרת החצר ההיסטורית לקיום אירועים.</p> <p>3. כל תכנון וביצוע במוקד זה טעונים אישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים ורשות העתיקות.</p> <p>4. הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה</p>
	סימבול ח'	<p>הקמת קיוסק ותחנת מידע ובלבד ששטחם לא יעלה על 150 מ"ר שטח עיקרי ו- 100 מ"ר שטח שירות.</p>
01091	סימבול 1 פארק שעשועים	<p>1. הקמת פארק מים מגלשות, סקי יבש, פארק מוטורי פארק שעשועים וכיוב'.</p> <p>2. הקמת בית קפה, חנות מזכרות ומחסנים ובלבד ששטחם לא יעלה על 300 מ"ר שטח עיקרי ו- 400 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>3. הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה</p>
01093 01095 01096	סימבול 2 ספורטק	<p>מגרשי ספורט פתוחים, מגרשי ספורט מקורים, אולם ספורט לכ- 1000 מושבים, מטווח ירי ספורטיבי, מתקני משחקים, מבנים לבית קפה, שירותים, מלתחות, משרדים ומחסנים.</p> <p>הבינוי יעשה על פי נספח הפיתוח המנתה המהווה חלק ממסמכי תכנית זאת.</p> <p>הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה.</p>

שימוש	תכלית	מגרש מס'
<p>1. חוות סוסים ו/או חמורים, הכוללת אורווה, מתקנים נלווים כגון מחסן ומשרדים.</p> <p>2. פינת חי.</p> <p>3. מתקן להשכרת אופניים או כלי רכב חשמלי.</p> <p>4. הקמת מסעדה המיועדת לשמש גם כגן אירועים פתוח תוך עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ב - 1992 ובלבד ששטחם לא יעלה על 800 מ"ר שטח עיקרי ו- 1000 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>5. הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה</p>	<p>סימבול 3</p> <p>חוות סוסים</p>	<p>01094</p>
<p>1. כל הבניה לשימוש חוות סוסים או גן אירועים תהיה בתא שטח 01092, ובלבד שתהיה מחוץ לתחום הכלול בתמ"א 22</p> <p>2. חוות סוסים ו/או חמורים, הכוללת אורווה, מתקנים נלווים.</p> <p>3. פינת חי.</p> <p>4. מתקן להשכרת אופניים או כלי רכב חשמלי.</p> <p>5. הקמת מסעדה המיועדת לשמש גם כגן אירועים פתוח תוך עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ב - 1992 ובלבד ששטחם לא יעלה על 800 מ"ר שטח עיקרי ו- 1000 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>6. הקצאת חניה- בהתאם להוראות נספח התנועה</p>	<p>סימבול 4</p> <p>חוות סוסים</p>	<p>01126</p> <p>01092</p>

מגיש מס'	תכלית	שימוש
01064	מתקן הנדסי	מרכז תחזוקה וניהול של הפארק: משרדי הנהלת הפארק, שירותים, מחסן ציוד, מוסך לחניית רכב תפעול ותחזוקה, מתקנים להפרדה סילוק ודחיסת אשפה וכיובי, ובלבד ששטחם לא יעלה על 200 מ"ר עקרי ו-400 מ"ר שטחי שרות.
01062	מתקן הנדסי	הקמת שנאי (טרנספורמטור) חשמל ומבנים הנדרשים לתפעולו, על פי תכנית מפורטת. למען הסר ספק מובהר כי לא תותר הקמת אנטנה שאיננה לשרות המתקן ההנדסי.
- 01065 (יתד-10) -01066 (עין כרם-14) 01063 (עין כרם-9) -01061 (עין כרם-18)	מתקן הנדסי	הקמת קידוח מים, מתקנים ומבנים הנדרשים לשאיבת מים ולדחיפתם, על פי תכנית מפורטת למען הסר ספק מובהר כי לא תותר הקמת אנטנה שאיננה לשרות המתקן ההנדסי
	שביל הולכי רגל ראשי, דרך אופניים	התווית שבילים להולכי רגל ולאופניים בהתאם לתנאי השטח