

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0781963

פארק טבע עירוני נחל זימרי, פסגת זאב, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/09/2022

להפקיד את התכנית

29/06/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

ואדי זימרי שוכן בשכונת פסגת זאב בצפון ירושלים ומתפרס על שטח של כ- 700 דונם מפאתי השכונה במערב ועד גדר המערכת במזרח. מתחמי המגורים שלאורך טיילת רחמילביץ' נושקים לדפנות הוואדי מדרום, ומצפון מתחמי המגורים הסמוכים לרחוב גל. ממערב, נושקת הנקודה הגבוהה של הוואדי לחניון "חנה וסע" המתוכנן בהמשך למתחם מבני הציבור, הקניון ותחנת הרק"לה.

באתר ערכי טבע ונוף בעלי ערכיות גבוהה וכן מצויים בו שרידים ארכיאולוגיים. מטרת התוכנית היא לאפשר שמירה על ערכי הטבע והנוף לצד הכשרה והנגשה של השטח כפארק עירוני פעיל. התכנית מציעה מתווה לפיתוח פארק טבע עירוני, תוך הגדרה של מתחמים בתחום הפארק לסוגים שונים של שטחים פתוחים. מתחמים אלה כוללים מתחמים קולטי קהל המיועדים לבינוי ולפיתוח נופי אינטנסיבי, מתחמים המיועדים לשימור ללא פיתוח או נגישות לקהל המבקרים, ואזורי חיץ ללא שימושים אינטנסיביים המונגשים למטיילים בשעות היום.

נחל זמרי נמצא בין עשרת האתרים המובילים על פי תכנית המתאר לטבע עירוני ירושלים והוא מהווה חוליה מקשרת השומרת על הרציפות האקולוגית שבין נחל חאפי מצפון (יער מיר) ולואדי ענתא מדרום דרך שטח הפארק.

עם ההצלחה של ההקמה והניהול של פארק עמק הצבאים ופארק ירושלים, עלה הצורך והרצון להרחיב את הפעילות גם למרחבים הפתוחים הצפוניים, שבהם שטחים מועטים מפותחים לטובת פנאי ונופש. אזורים אלה סמוכים לשכונות נווה יעקב, פסגת זאב, בית חנינה ושועפט.

תוכנית פארק טבע עירוני נחל זימרי הינה המשך לתוכנית אב שהוכנה ע"י הרשות לפיתוח ירושלים, שתפקידה להתוות מדיניות לפיתוח קולט קהל במרחבי הטבע העירוני הסמוכים לשכונות הצפוניות של העיר ולקשרם אל פארק ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

פארק טבע עירוני נחל זימרי, פסגת זאב, ירושלים

101-0781963

מספר התכנית

725.197 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 223973

קואורדינאטה Y 636976

1.5.2 תיאור מקום

התכנית עוסקת במתחם הממוקם בשכונת פסגת זאב, דרומית לשדרות סיירת דוכיפת ומחסום חיזמא, צפונית לרחובות משה רחמילביץ' משה קראוס, ונופי המדבר, מערבית לרחוב גל, ומזרחית לגדר המערכת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

פסגת זאב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30588	מוסדר	חלק	48, 50, 52-60, 70, 86-89, 113-114	34, 45-47, 49, 85, 111, 116-118, 938
30589	מוסדר	חלק	26, 28, 31-36, 38-43, 45-47, 60-71, 151, 913, 917-921, 925, 928	22, 25, 27, 29, 37, 44, 48, 51, 55-56, 149-150, 152, 912
30590	מוסדר	חלק	159, 182, 449, 451, 500	190, 541
30591	מוסדר	חלק	2-3, 11, 18-21, 30-41, 72-73, 75-76, 907-908, 914	4, 12-13, 17, 22, 58, 61, 63, 71, 74, 909
30613	מוסדר	חלק	42-46, 219, 236, 317	134-135, 195, 215, 238, 272, 274
30650	מוסדר	חלק	111	
30690	מוסדר	חלק		104

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0292870	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0292870 ממשיכות לחול.	9160	504		21/10/2020
101-0675074	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0675074 ממשיכות לחול.	10810	11652		18/09/2022
3144	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3144 ממשיכות לחול.	3342	2199		05/06/1985
3287	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3287 ממשיכות לחול.	5270	1799		02/02/2004
3343	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3343 ממשיכות לחול.	3529	870		01/03/1988
3346	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3346 ממשיכות לחול.	4022	3794		05/07/1992
8150	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8150 ממשיכות לחול.	5580	5027		21/09/2006
א / 3058	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית א/3058 ממשיכות לחול.	3166	1518		28/02/1985

הערה לטבלה:

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית 101-0759894 לאחר מתן תוקף בתחום החפיפה בלבד.
תכנית זו תהיה כפופה לתכנית 101-0587618 לאחר מתן תוקף לענייני מגבלות בנייה ופיתוח, בתחום החפיפה בלבד.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מילסון סלמה ארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		מילסון סלמה ארד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		03/01/2023	רם בן חיים	11: 29 04/05/2023	תשריט מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 1250	1	04/05/2023	רז מטלון	09: 03 04/05/2023	נספח מס' 1א - תכנית נוף. מחייב לעניין גבולות מתחמים, טבלת הנחיות פיתוח, ומיקום מבואות כניסה ראשיות ומשניות לפארק.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	04/05/2023	רז מטלון	09: 04 04/05/2023	נספח מס' 1ב - תכנית נוף.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500		04/05/2023	רז מטלון	09: 05 04/05/2023	נספח מס' 1ג - חתכים נופיים.	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 2500		04/05/2023	רז מטלון	09: 06 04/05/2023	נספח מס' 1ד - הקשרים עירוניים. מחייב לעניין גבולות מתחמים, ומיקום מבואות כניסה ראשיות ומשניות לפארק.	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	04/01/2023	מילסון סלמה ארד	12: 17 04/01/2023	נספח מס' 2א - בינוי כללי.	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	04/01/2023	מילסון סלמה ארד	12: 18 04/01/2023	נספח מס' 2ב - בינוי מועדון נוער, מרכז קהילתי, חווה אקולוגית ומבנה שירותים.	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	04/01/2023	מילסון סלמה ארד	12: 20 04/01/2023	נספח מס' 2ג - בינוי מרכז מבקרים.	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	10/05/2023	אברי מונטה	13: 33 10/05/2023	נספח מס' 3 - תנועה	לא
מים	רקע	1: 1250		09/01/2023	מוסא חיג'אזי	15: 53 09/01/2023	נספח מס' 4א - מים	לא
ביוב	רקע	1: 1250		09/01/2023	מוסא חיג'אזי	15: 58 09/01/2023	נספח מס' 4ב - ביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		06/01/2022	ערן דוד	11: 11 06/01/2022	נספח מס' 5א - סקר עצים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250		09/01/2023	ערן דוד	15: 59 09/01/2023	נספח מס' 5 - נספח עצים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		29/08/2021	אלון טופצ'יק	08: 51 29/08/2021	נספח מס' 6 - נספח סביבתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 2500		07/05/2023	ניר מעוז	12: 12 07/05/2023	נספח מס' 7 - סקר טבע עירוני	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		09/01/2023	עמית טל	16: 02 09/01/2023	נספח מס' 8א - ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 1250		09/01/2023	עמית טל	16: 03 09/01/2023	נספח מס' 8ב - ניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500		09/01/2023	עמית טל	16: 03 09/01/2023	נספח מס' 9 - דו"ח הידרולוגי	לא

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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מילסון סלמה ארד	36711	ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	הלל	14	054-5990812		as_arch@012.net.il
אדריכל נוף - מתכנן הפארק	אדריכל	רוז מטלון	106577	שלף מטלון - אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	סברדלוב	5	076-5404345	076-5404346	razmatalon@gmail.com
מהנדס ומתכנן תנועה	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616	רעם - הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	avri@rameng.net
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-6356858	03-9612673	
אדריכל נוף	סוקר עצים	ערן דוד	24895		הוד השרון	קבוץ גליות	1	09-7404494		eranim@zaha.v.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב	יועץ	מוסא חיגי'אזי	97500	ס.י.ד. מהנדסים ויועצים בע"מ	ירושלים	(1)		02-5822730	02-5822728	mousa.sed@gmail.com
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	ירושלים	(2)	7	02-9923659	02-5605821	alon@agouti.co.il
יועץ ניקוז והידרולוגי ה	מתכנן	עמית טל		AMPHIBIO	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		shay@amphibio.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז		מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 49597.

(2) כתובת: המלאכה 7, א.ז. הר טוב א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור חיץ	שטחים פתוחים בהיקף התכנית ללא שימושים אינטנסיביים. יתאפשר פיתוח בהקשר טיילות וחינוך כגון מסלולי הליכה, נקודות עצירה, שבילי אופניים. מסומן בתשריט בסימון פוליגון לשימור נופי.
אזור מוטת פיתוח	שטח לספורט, נופש ופנאי, מבני ציבור. שטח המיועד לפיתוח ובינוי של תשתיות ומתקנים ציבוריים וקהילתיים.
הליבה השמורה	שטח טבעי ללא התערבות ופיתוח ללא הנגשה והסדרה לציבור. מסומן בתשריט בסימון מסדרון אקולוגי.
מבואה לקליטת קהל	שטח פעילות נופש ופנאי תוך שימור ערכי הטבע ושילוב מופעי נוף בעלי עניין לציבור ובעלי תרומה אקולוגית כגון: בריכות מים, עצים וצמחים.

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**

הקמת פארק טבע עירוני נחל זמרי, בפסגת זאב, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטחים ללא ייעוד, מגורים, ספורט ונופש, נוף פתוח שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרך ליייעוד שטח ציבורי פתוח, שטח לספורט ונופש, שטחים פתוחים, דרך מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת גבולות מתחמים קולטי קהל המיועדים לבינוי ופיתוח נופי אינטנסיבי, לצד מתחמים המיועדים לשימור ללא פיתוח ונגישות לקהל.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת מרכז ספורט ונופש ומבני ציבור לשימושי מרכז תרבות ומועדון נוער/גימלאים.
- ד. קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים שבתכנית, לרבות הקמת מבואות כניסה לפארק, פיתוח גנים ציבוריים לשימוש הציבור, התווית שבילי אופניים, התווית דרכים לרכבי שירות וחירום, חניות לבאי הפארק וכו'.
- ה. קביעת הוראות מפורטות לשימור השטחים הפתוחים שבתכנית, לרבות בשטחי הליבה השמורה ובאזורי החיץ.
- ו. קביעת שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרבי וקווי בניין מרביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה בתכנית.
- ז. קביעת הוראות להקמת חניונים בשטח התכנית לשימוש באי הפארק.
- ח. קביעת תנאים להליך הרישוי והוראות למניעת מפגעים וזיהומים לעת ביצוע הפיתוח והבניה ולעת הפעלת הפארק לשימוש הציבור.
- ט. הסדרת תוואי רחוב גל, הסדרת דרכי הגישה ממנו לפארק ולשטח הספורט והנופש שבתכנית וקביעת בינוי להקמת גשר להולכי רגל מעליו עד לפארק.
- י. קביעת שטחים עם זיקות הנאה לרכב ולמעבר רגלי והוראות לפיתוחם.
- יא. קביעת הוראות בגין עצים לשמור, עקירה והעתקה.

יב. קביעת הוראות בגין חלקי מבנים להריסה.
יג. קביעת הוראות הפקעה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10
שטחים פתוחים	40
שטח ציבורי פתוח	35 - 32
ספורט ונופש	23, 20
דרך מאושרת	702
דרך מוצעת	703, 25
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטח ציבורי פתוח	32
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטחים פתוחים	40
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	ספורט ונופש	23, 20
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	25
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	ספורט ונופש	20
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	703
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	10
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	20
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	33
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	40
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	32
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטחים פתוחים	40
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	702
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	703
גשר/מעבר עילי	ספורט ונופש	20
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	20
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	34
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	40
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	40
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	10
זיקת הנאה	ספורט ונופש	20
זיקת הנאה	ספורט ונופש	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	702
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	25
זיקת הנאה למעבר ברכב	ספורט ונופש	20
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	702
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לכריתה	ספורט ונופש	20
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	40
חניה	דרך מוצעת	25
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	10
חניה	ספורט ונופש	20
חניה	שטח ציבורי פתוח	34
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	40
מסדרון אקולוגי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	41
מסדרון אקולוגי	שטח ציבורי פתוח	34
מסדרון אקולוגי	שטחים פתוחים	40
פשט הצפה	ספורט ונופש	23, 20
פשט הצפה	שטח ציבורי פתוח	32
פשט הצפה	שטחים פתוחים	40
ציר נחל	ספורט ונופש	23, 20
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	34 - 32
ציר נחל	שטחים פתוחים	40
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	10
קו בנין תחת/ תת קרקעי	ספורט ונופש	20
שימור נופי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	41
שימור נופי	ספורט ונופש	23, 20
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	35 - 33
שימור נופי	שטחים פתוחים	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	3,239.69	0.45
דרך מאושרת	100,634.21	13.88
ללא ייעוד	542,427.21	74.80
מבנים ומוסדות ציבור	3,353.6	0.46
מגורים	1,222.85	0.17
נוף פתוח	22,020.74	3.04
ספורט ונופש	45,950.03	6.34
שטח ציבורי פתוח	6,348.88	0.88
סה"כ	725,197.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,447.79	0.89
דרך מוצעת	4,833.28	0.67
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,523.27	0.62
מבנים ומוסדות ציבור	2,615.37	0.36
ספורט ונופש	60,182.23	8.30

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.03	80,007.81	שטח ציבורי פתוח
78.13	566,587.47	שטחים פתוחים
100	725,197.21	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	מרכז ספורט פנאי ונופש המשולב בפארק טבע עירוני והכולל את השימושים הבאים: א. תא שטח 20: - מגרשי ספורט כדוגמת מגרש כדורגל, סקייטפארק, ספורט אתגרי וכושר - בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט, תותר הקמת מרכז מבקרים (הכולל משרדים, כיתות לימוד, מרכז מחקר, חנות המשמשת את המרכז וכדומה), משרדים לניהול הפארק, שירותים ציבוריים ובית קפה. - בתחום קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט, תותר הקמת מבנה מחסנים בתת הקרקע ומשולב בקירות הפיתוח בלבד. - בתחום המסומן בתשריט בסימון חניה תותר הקמת חניה עילית לבאי הפארק ולמגרשי הספורט. - בתחום המסומן בתשריט בסימון גשר או מעבר עילי תותר הקמת גשר הולכי רגל ומבנה מעלית. - בריכת שכשוך וחווה חקלאית קהילתית בהתאם למסומן בנספח מס' 1 תכנית נוף. ב. תא שטח 23: - בריכות מים אקולוגיות בהתאם למסומן בנספח מס' 1 תכנית נוף - מתקני תשתיות כדוגמת חדרי משאבות משולבים בקירות הפיתוח. - פיתוח גנני לרבות נטיעות עצים וצמחיה, דרכי גישה להולכי רגל, שבילי אופניים, ודרכי גישה לרכב חירום ושירות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - המבנים יבנו כמבנים בודדים בין טרסות או כמבנים המשולבים בקירות הפיתוח. - תותר הקמת תחנת שנאים משולבת בקיר תומך כך שמבנה השנאים לא יבלוט מהקיר והמופע שלו ישולב כחלק מרציפות הקיר. לא תותר הקמת חדר שנאים במבנה נפרד בתחומי הפארק. - ייבנו 3 חדרי משאבות (אחד לכל בריכת מים) משולבים בקירות הפיתוח בהתאם למיקום העירוני המסומן בנספח מס' 1 - תכנית נוף. מיקומם וגודלם הסופי ייקבעו סופית לעת התכנון המפורט. - הבניה ככלל תשולב בקירות האבן ובטרסות. - תאסר הקמת אנטנות וצלחות לטלוויזיה, רדיו ומערכות סלולריות. - הגגות, בין אם משופעים או אופקיים, יהיו מולבנים או בכיסוי פנלים סולריים, אגרגט טבעי או קורות עץ או מתערובת טבעית כדוגמת גגות בשחזור ארכיאולוגי. לא תותר הקמת גגות רעפים. - תותר הצבת קולטים לדודי שמש ו/או תאים פוטו וולטאיים על גגות שטוחים בתנאי שהקולטים והמתקנים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ויהיו מוסתרים.
ב	הוראות פיתוח - פיתוח השטח יהיה עפ"י עקרונות הפיתוח עפ"י סיווגים בהתאם לנספח מס' 1 - תכנית נוף, ראה סעיף 6.3-6.4 בתכנית זו. - צלע ההר תדורג באמצעות טרסות כדוגמת טרסות חקלאיות אשר ישמשו את מטרות הפארק

4.1	ספורט ונופש
	והחוזה החקלאית. 3. הקירות התומכים הנדרשים לתימוך מרכז הספורט יהיו בדירוג כמוצג בנספח הנופי מס' 1ג- חתכים נופיים. הגובה המירבי של כל מדרגה יהיה עד 7 מ' וברוחב שלא יפחת ממטר אחד. במרווח בין הקירות תהיה חובה לשתול עצים וצמחיה במטרה לצמצם את נוכחותם הויזואלית. הקירות יחופו באבן טבעית במופע גמר של בנייה יבשה. 4. השבילים והדרכים להולכי רגל יפותחו ויעוצבו אדריכלית וירוצפו לרמת גמר גבוהה בחומרים בגון: כורכר, ריצוף אבן, דק עץ, שבילי בטון או אחרים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר בשלב בקשה להיתר. 5. שטחי הבריכות והשטחים לנטיעת עצים וצמחים יוגבלו לחלקה המערבי של התכנית, סמוך ככל האפשר למרכז המבקרים. 6. הבריכות האקולוגיות ובריכות השכשוך - ירוכזו במעלה הנחל. מערכת המים לבריכות תתוכנן במנותק מאפיק הנחל כמערכת סגורה ולא יותר ניקוז הבריכות לצרכי תחזוקה וניקיון אל ערוץ הנחל. יתר שטח הערוץ יישאר במצבו הטבעי. איכות המים בבריכות תעמוד בתקני הבריאות ותקני הזרמה לטבע. 7. תותר הכנסת רכבי חירום ושירות וכן הולכי רגל למתחם בדרך היורדת מהמבואה המערבית וממרכז המבקרים לכיוון מזרח, כמפורט בנספחים 1-2. 8. הפעילות החקלאית תעשה בשיטות מסורתיות.
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח 20 בקווים אלכסוניים אדומים בתחום תא שטח מס' 20 הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה והפיתוח בשטח.
ד	זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח מס' 20 בקווים משובצים אדומים הוא שטח עם זיקת מעבר להולכי רגל על גג בניין מרכז המבקרים ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת מרכז המבקרים ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. תתאפשר גישה חופשית לציבור לגג מרכז המבקרים והוא ישמש ויפותח כמרפסת תצפית על הפארק עבור באי הפארק. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. מועדון נוער ו/ או מועדון גמלאים 2. מרכז תרבות וקהילה 3. חווה בתחום הספורט והנופש
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

1. המבנה יתוכנן וייבנה באופן שישתלב בטופוגרפיה הקיימת ויצמצם, עד כמה שניתן, את הצורך בחפירה או מילוי נרחבים.
2. חצרות המבנה יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה ובאופן שתובטח נגישות מרבית לרחובות ולשטחים הפתוחים הציבוריים הסמוכים.
3. גג הבניין יתוכנן וייבנה כגג ירוק ו/או כגג מסוג גג חי ויהיה נגיש למשתמשים.
4. תובטח גישה למבנה משני מפלסים: מפלס רחוב גל ומפלס הכניסה מרחוב אורי בר און.
5. תישמר גישה פתוחה ונגישה אל שטחי העיבוד החקלאי הסמוכים לטובת הקהילה.
6. המבנה לא יהיה מגודר.
7. הכיכר בחזית המבנה תשתלב בתכנון הפארק, מרכז הספורט והטיילת הסמוכה ותהיה פתוחה לקהל.

ב

זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח מס' 10 בקווים אלכסוניים צהובים הוא שטח עם זיקת מעבר להולכי רגל ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

שטח זה יפותח כחצר ציבורית ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

1. גנים ציבוריים הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט גן (לרבות פרגולות, סככות וגידור), מתקני ספורט ופנאי, נקודות תצפית, שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל, וכיוצ"ב.
2. דרכים לרכב שירות וחירום.
3. בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובהתאם למסומן בנספח מס' 1 - תכנית נוף, מבני כניסה לפארק ושירותים.
4. בתום המסומן בתשריט בסימון חניה תותר הקמת חניה עילית למשתמשי הפארק.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. בתחום קווי הבניין יבוצעו מבני כניסה אשר ישולבו ככל הניתן בטופוגרפי הטבעית. פיתוח מבואות הכניסה וסביבתן יבוצע על פי הנחיות פרק 6.4-6.3.
2. בתחום המחצבה יותרו שבילי הולכי רגל בלבד בהתאם לתוואי השביל המסומן בנספח מס' 1 - תכנית נוף, תוואי השביל יסתמך על שבילים טבעיים קיימים כיום בשטח על פני פריצת שבילים חדשים.
3. תיאסר סלילת שבילי אופניים בתחום המחצבה.
4. פיתוח השבילים לא יכלול כל מכשול או גדר שתמנע מעבר חופשי של בעלי חיים.

4.4

שטחים פתוחים

4.4.1

שימושים

פארק טבע עירוני ובו ערכי טבע קיימים לשימור, נטיעות וגינון חלקי, דרך לרכבי שירות, שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל, נקודות תצפית, אזורי מנוחה מוצלים.

4.4	שטחים פתוחים
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. תחום השטחים הפתוחים מחולק לאזור "הליבה השמורה" (מסומן בתשריט בסימון מסדרון אקולוגי) ואזור "החיץ" (המסומן בתשריט כתחום לשימור נופי) בהתאם למסומן בנספח הנופי מס' 1- תכנית נוף. בתחומים אלו יותרו השימושים והוראות הפיתוח בהתאם לסעיף 6.3-6.4.
ב	הנחיות מיוחדות
	סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בתחום השטח שסומן בהנחיות מיוחדות בקו שחור אלכסוני בחלק המזרחי של התכנית יחול מגבלות הבניה והפיתוח מתכנית 101-0587618.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	בתחום תא שטח מס' 702-703 תותר הקמת גשר להולכי רגל ואופניים, מעל רח' גל.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
4.7	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.7.1	שימושים
	השימושים בתא השטח ייקבעו לפי התכנית התקפה.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	עד להשלמת הקמת המעבר האקולוגי המקודם בתכנית מס' 101-0759894 יותר גידור השטח בסמוך למחסום חיזמא על מנת למנוע מעבר צבאים לכביש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1	2	10	1325	50	450	75	750	2615		10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			20				20	50082	מבנה מעלית	20		ספורט ונופש
	1	4	50				50	50082	מבנה שירותים	20		ספורט ונופש
1		3	50	50				50082	מחסנים	20		ספורט ונופש
2	1	4	1355	40	1165	30	120	50082	מרכז מבקרים	20		ספורט ונופש
			20				20	50082		23		ספורט ונופש
	1	4	80				80	4436	מבואת כניסה צפונית	32	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		4	2000				2000		פרגולות	32 - 34		שטח ציבורי פתוח
	1	4	80				80	27858	מבואת כניסה מזרחית	35	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום הבינוי, והעיצוב האדריכלי עם אדריכל העיר או מי מטעמו.
2. תנאי בהליך הרישוי להקמת הפארק יהיה היוועצות עם מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים.
3. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את: הדרכים הציבוריות שבתכנית ואופן התחברותן לדרכים קיימות גובלות, החניונים (כולל חניית אופניים), הכניסות למתחם, שבילי האופניים, המעברים להולכי רגל, הגשר המתוכנן. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תנוחה, חתכי רוחב ואורך, פירוט מפלסי פיתוח וקביעת מפלסי הכנסה הקובעת למבנים. אופן הטיפול בהפרשי גובה, תכנון קירות התמך ויוצ"ב.
4. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הגשת תכנון מפורט של מערכת אספקת המים בשטח התכנית בהיוועצות עם חברת הגיחון. התכנון המפורט יכלול בין היתר, תכנון איגום מים, מיקום חיבורי מים, הקמת מיכלי מים פרטיים, תכנון האמצעים להגברה או הקטנת לחץ מים, הכנת חדרים/ייעודים או נישות להתקנת מערכות מדידה, תכנון והעתקת קווי מים לתוואים חלופיים במידת הצורך וכדומה.
5. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז המתוכננות בשטח התכנית בהיוועצות עם חברת הגיחון. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט קווי ביוב והניקוז הנדרשים, תחנות שאיבה, קולטני ניקוז, תכנון אגני היקוות ואזורי הצפה וכדומה.
6. תנאי בהליך הרישוי לכל היתרי הבניה בתחום התכנית יהיה שילוב יועץ אקולוגי בצוות התכנון אשר ילווה את כל שלבי התכנון והביצוע בשטח הפארק בתיאום עם אקולוג המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
7. תנאי בהליך הרישוי לכל היתרי הבניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית נטיעות ע"י היועץ האקולוגי ואדריכל הנוף המלווים את התכנית אשר תאושר ע"י אקולוג המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8. תנאי בהליך הרישוי להיתר חפירה או בניה ראשון יהא גידור השטח הסמוך למחסום חיזמה עד להשלמת המעבר האקולוגי המוצע בתכנית מצרנית 101-0759894.
9. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית תשתיות איסוף ופינוי האשפה ממבואות הפארק לרבות הצגת תכנון חדרי ופחי אשפה חסיני הנבירה, בהיוועצות עם מחלקות תברואה ואיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
10. תנאי בהליך הרישוי להקמת מתקני ומגרשי הספורט הוא הצגת חוות דעת אקוסטית מפורטת למניעת מפגעי רעש לשטחי המגורים הסמוכים למגרשי הספורט, בהיוועצות עם מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים.
11. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינה מחודשת של מיקום התצפיות בהתאם לנתונים העדכניים של הקינון של מינים רגישים כגון סלעית קיץ ופפיון הרים. תותר גמישות במיקום התצפיות בהתאם לתוצאות הבחינה המחודשת, בתיאום עם האקולוג המלווה של התכנית והאקולוג של עיריית ירושלים.
12. תנאי בהליך הרישוי לשירותים הציבוריים בתחום התכנית יהיה היוועצות עם מחלקת תברואה בעירייה ירושלים.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- המשך:
13. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

14. תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות עם מחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
15. תנאי בהליך הרישוי להיתר הבניה הראשון יהיה הקמת חברת ניהול, אשר תהיה אחראית, בין היתר, על ניטור עדר הצבאים על מנת להבטיח את המשך קיומו, תחזוקה שוטפת של בריכות המים, מעקב ובקרה אחר מערכות ההשקיה ופינוי פסולת בתדירות יומית על מנת למנוע חדירת מיני צמחים וחיות פולשות לרבות תנים וכלבים משוטטים לשטחי הליבה השמורה.
16. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה או חפירה יהיה הכנת תכנית התארגנות בהיוועצות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
17. תנאי בהליך הרישוי לפיתוח מבואות כניסה ראשיות המוגדרות בנספח הנוף מס' 1D- הקשרים עירוניים, יהא הבטחת החיבורים הרגליים הסמוכים המסומנים כמבואה משנית.
18. תנאי בהליך הרישוי לגשר הולכי הרגל והאופניים ברחוב גל יהיה היוועצות על אדריכל העיר או מי מטעמו.
19. תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות עם אגף תושבי"ה לבחינת הסדרי התנועה הנדרשים על מנת לאפשר גישה בטיחותית.
20. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת מסמך ניהול מי נגר בעבור המגרש, המציג תחשיבים הידרולוגיים ופתרון הנדסי להגברת החלחול לתת הקרקע, כגון קידוחי החדרה, שוחות חלחול בשילוב עם מאגרי השחייה וכיו"ב.
21. תנאי בהליך הרישוי להקמת החווה החקלאית ובריכת השכשוך בתא שטח 2 יהיה היוועצות עם אקולוג המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
22. תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות עם חברת חשמל לעניין הקמת חדר שנאים בתחום התכנית.
23. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן בניה ירוקה.
24. תנאי בהליך הרישוי לאזור לשטחים ביעוד ספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פים, יהיה עריכת סקר מקדים טרם הפיתוח אשר יתמקד במיני גיאופיטים ומיני צמחים נדירים ומוגנים, על מנת לאפשר איסוף מיני צמחים ייחודיים טרם ביצוע הפיתוח.
25. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית ניטור של אוכלוסיית הצבי הישראלי. התכנית תחל בפועל טרם הפיתוח ותמשך לאורך כל תקופת העבודות. התכנית תכלול מתודה לניטור קבוע במסגרת ניהול הפארק תוך דגש על בחינת גודל האוכלוסייה, קצב הגידול, העדפת שטחים והשפעות שוליים ומטיילים.
26. תנאי בהליך הרישוי להקמת הפארק יהיה הצגת תכנית גידור וחבלול. בהתאם לתוצאות ניטור עדר הצבאים שיערכו טרם הקמת ובעת הפעלתו, יבחן הצורך בגידור נוסף מעבר למוצע בתכנית למניעת כניסת כלבים משוטטים לתחומי הליבה השמורה.
27. תנאי בהליך רישוי להיתר או אישור תחילת עבודות בתחומי המחצבה בתא שטח 34, ככל ותוגש תכנית לשיקומה, יהיה אישור מחלקת איכות סביבה כי תכנית הפיתוח המוצעת והעבודות הדרושות למימושה אינן גורמות לפגיעה גדולה יותר מהשארית השטח במצבו הנוכחי ושיקומו הטבעי ואינן פוגעות בשטחים ערכיים גובלים.
28. תנאי לתעודת גמר לשטח הפארק הראשון שיבנה/יפותח יהיה ביצוע בפועל של מתקן התפיסה המוצע בנספח הביוב של התכנית, המונע זליגת ביוב לתחומי הנחל

6.3

הוראות פיתוח

הנחיות לפיתוח הפארק עפ"י סיווג השטחים המופיע בנספח התכנית הנופית- נספח מס' 1A - תכנית נוף:

א. הליבה השמורה, המסומנת בתשריט בסימון מסדרון אקולוגי:

6.3

הוראות פיתוח

1. שטח הליבה השמורה יוותר ללא שינוי מהותי באופיו, תוך שמירה על הערכים הטבעיים הקיימים בו בשטח:
 - שטחי הבתה באמצעים מסורתיים (רעיה).
 - מופעי החקלאות המסורתית.
 - מאפייני השטח במצבם הטבעי ושמירת מעברים פתוחים לשטחים הגובלים.
 - שימור מינים מוגנים ונדירים.
 - שימור מופעי הצומח הקיימים.
2. בשטחי הליבה השמורה לא יותר:
 - א. התקנת תאורה.
 - ב. תשתיות איסוף פסולת
 - ג. מתקני משחק
 - ד. הנגשת קהל (ללא שבילי הולכי רגל, אופניים ורכב)
 - ה. בינוי
 - ו. אסורה כל נטיעת עצים
 - ז. שיקום שטחים מופרים ופינוי מפגעים.
3. בגבול הליבה השמורה או בתחום "אזור החיץ" חובה להקים גדר חבלים, לצורך הכוונת קהל המבקרים לשבילים המוסדרים בלבד ולשם מניעת כניסתם לאזור הליבה השמורה. גבולות הגידור המדויקים יקבעו בהנחיית האקולוג המלווה ובהתאם לתוצאות הניטור שיערך לעת ההיתר.
4. יבוצע גידור בשטח הצמוד למחסום חיזמה לצורך הגנה על אוכלוסיית הצבאים מפני דריסה לאורך רח' סירת דוכיפת עד להקמת המעבר האקולוגי.
- ב. אזור חיץ, המסומן בתשריט כתחום לשימור נופי בקו ירוק מקווקו:
 1. שטח אזור החיץ יוותר ללא שינוי מהותי באופיו תוך שימור הערכים הטבעיים הקיימים בו, שימור הצומח הטבעי, שימור בתי גידול, אתרי קינון ומקורות מזון, שימור מינים מוגנים ונדירים, שימור מופעי הצומח הקיימים ושימור מקורות מים.
 2. בשטחי אזורי החיץ לא יותרו:
 - א. תאורה
 - ב. תשתיות איסוף פסולת
 - ג. מתקני משחק
 - ד. בינוי
 - ה. סלילת שבילי אופניים בשטחי המחצבה ואזור גבעת הפרפרים.
 3. יותר גידור לצורך ניהול ממשק אקולוגי.
 4. תותר הקמת תשתית קליטת קהל כגון שבילים (ככל הניתן על בסיס שבילים קיימים), תצפיות, שילוט וכדומה, כולל תנועת הולכי רגל, כולל מעבר לרכב שירות וחירום.
 5. יותר שיקום שטחים מופרים ופינוי מפגעים.
 6. תותר נטיעת עצים בודדים בצמוד לתצפיות המוצעות בתכנית בלבד, ולא כפתרון הצללה לכל אורך דרך הפארק.
 7. הכוונת המטיילים תעשה באמצעות שילוט וסימון לאזורים ייעודיים והרחקתם מאזורים חשופים עבור בעלי החיים.
 8. בשטח אזור החיץ קיימת מחצבה לא פעילה. קיימת עדיפות לשיקום המחצבה באופן טבעי



6.3

הוראות פיתוח

ללא הכנסת ציוד מכני הנדסי לתחומי המחצבה. ככל ולעת הפיתוח תוצע תכנית לשיקום האזור, היא תבחן ע"י מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים ואקולוג המחלקה אשר יבטיחו כי הפעולות המבוקשות לשם שיקום המחצבה אינן גורמות לפגיעה גדולה יותר מהשארית השטח במצבו הנוכחי ולפגיעה בשטחים ערכיים גובלים.

ג. מבואות קולטות קהל ואזור מוטת פיתוח, מסומנות בתשריט בייעודים שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש ומבנים ומוסדות ציבור, ובהתאם לסיווג השטח בנספח הנופי- מס' 1 :

1. שטח פעילות נופש ופנאי תוך שימור ערכי הטבע ושילוב מופעי נוף בעלי עניין לציבור ובעלי תרומה אקולוגית כגון : בריכות מים, עצים וצמחים.
2. באזורים אלו התאורה תוגבל באופן שלא תזלוג או תפנה לשטח הטבעי לשימור (לאזורי החיץ או הליבה השמורה). יעשה שימוש בתאורה בהתאם להנחיות רט"ג בדבר שימוש בתאורה בשטחים הגובלים בשטחים טבעיים.
3. יותר שימוש בתשתיות איסוף פסולת חסינות נבירה, הקמת מתקני משחק, הקמת תשתית קליטת קהל, לרבות תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר לרכב שירות וחירום.
4. יותר בינוי בהתאם להוראות התכנית בכל תא שטח.
5. בשטח אלו יחויב שיקום שטחים מופרים ופינוי מפגעים.
6. בשטחים אלו יותר גידור לצורך ניהול ממשק אקולוגי וממשק עם קהל המבקרים.
7. הכוונת המטיילים תיעשה באמצעות שילוט וסימון לאזורים ייעודיים והרחקתם מאזורים חשובים עבור בעלי החיים.
8. בשטחים שאינם מופרים ניתן לשמור את שכבת הקרקע העליונה לצורך שיקום.
9. מבואות הכניסה הראשיות והמשניות (כפי שסומנו בנספח הנוף) יבטיחו חיבורים רגליים מתוך השכונה אל הפארק.

הערה :

פיתוח בשבילי הפארק יבוצע תוך שמירה על עקרונות סיווג השטחים הפתוחים הנ"ל ויתואם עם מחלקות העירייה הרלוונטיות לרבות מחלקת תכנון בר קיימא על מנת לשמר את ערכי הטבע והנוף של הפארק. גבולות הסיווגים הינם בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הנופי המחייב לנושא זה.

6.4

הוראות פיתוח

הוראות פיתוח כלליות לכל תחום התכנית :

1. שבילים :

- שבילי הולכי הרגל והאופניים יקבעו בהתאם למסומן בנספח הנופי מס' 1א- תכנית נוף , תוך הסמכות על שבילים קיימים כיום ככל הניתן, ובהתאם להנחיות היועץ האקולוגי המלווה בשלב הביצוע.

- תיאסר סלילת שבילי אופניים בשטחי המחצבה ואזור גבעת הפרפרים הנמצאים בתחומי "אזור החיץ".

2. שימור בתי גידול :

- בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח בתכנית יבוצעו הפעולות הבאות לשם שילוב המרחב הטבעי בתוכם : בקירות תמך גבוהים ישולבו פתחים היכולים לשמש אתרי קינון לציפורים, גגות שטוחים יוכשרו כגגות ירוקים, גג מבואת הכניסה הראשית לפארק יפותח כגג חי בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קו המגע של פיתוח אינטנסיבי יודגש

6.4

הוראות פיתוח

ויהיה ברור ומוכן באופן שלא יאפשר זליגת הפרעות (פסולת, תנועת כלי רכב וכדומה) לשטח הטבעי.

- מיני העצים והצמחים שיינטעו בשטח התכנית (במבואות קולטות קהל ובאזור מוטה פיתוח) יהיו ארץ ישראלים ולא ייעשה שימוש במינים מתפרצים.
- טיפול במיני צמחים פולשים במרחב על ידי אקולוג מומחה.
- באזורי הפיתוח, על מנת למנוע נוכחות של שפני סלע במרחב התכנית יש לדאוג למילוי החללים שבין הסלעים באדמה ו/או להימנע מיצירת מסלעות גדולות ושפיכות של אבנים בהם קיימים חללים היכולים לשמש את שפני הסלע.

3. מניעת מפגעים וזיהומים :

א. רעש :

- אין למקם בתחום הפארק שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי רעש כגון אמפיתאטרון פתוח להופעות, מערכות קול וכריזה ואזורי מופעים ואירועים המוניים.
- תותר הקמת קיר מיגון אקוסטי בקצה הצפוני שך מגרשי הספורט או במיקום אחר למניעת מפגעי רעש לבתי מגורים קיימים מצפון.
- יותקנו אמצעים נוספים למניעת רעש ממתקני הספורט כגון : רשתות רכות לבלימת כדורים וכדומה.

- ייאסר שימוש במערכת כריזה והגברת קול בכל הפארק.

ב. פסולת ואשפה :

- כל פחי האשפה יהיו מסוג חסיני נבירה על מנת למנוע פיזור פסות ע"י בעלי חיים.
- כל חדרי האשפה יהיו מבוזגים וסגורים וכחלק אינטגרלי מהמבנים ו/או פחי האשפה הטמונים.

4. טיפול בצמחים פולשים :

- אם יתגלו במהלך העבודות ולאחר פתיחת האתר, מוקדים של אמברוסיה מכונסת או צחר כחלחל, יש לדווח מיד ליועץ הסביבתי של העירייה .

5. הצללה :

- יש להעדיף פתרונות הצללה בסבכות מחומרים טבעיים המשתלבים בנוף על פני עצים, בעיקר באזור החץ ונקודות התצפית.
- בשטחי החניה העיליים ישולבו צמחיה ועצים ופתרונות הצללה אחרים.

6. גדרות/ קירות תמך :

- א. הגידור יבוצע לצורך ניהול ממשק קהל ולא על מנת לסגור את הפארק (ראה נספח נופי).
- ג. חל איסור לגדר אזורים המהווים חלק מרצף הוואדיות ענתא, נחל זימרי ויער מיר.
- ז. הגדר תבנה מחומרים טבעיים בשילוב של עץ ומתכת ובהתאם להנחיית האקולוג המלווה.
- ח. קירות תמך ישולבו בנוף באמצעים המתאימים למקום כגון מסלע מקומי וצמחיה, בתיאום עם אדריכל העיר.

ט. מלבד קירות התמך הנדרשים לתימוך מרכז הספורט שגובה כל מדרגה לא יעלה על 7 מ', גובה יתר קירות התמך בתכנית לא יעלה על 3 מטרים.

י. יותר דירוג של קירות, ובלבד שגובה כל מדרגה לא יעלה על 3 מ' וכי רוחב המדרגה לא יפחת ממטר אחד לנטיעת עצים וצמחיה.

7. הנחיות אקולוגיה נוספות :

6.4 הוראות פיתוח	6.4
א. פעולות בערוץ הנחל למטרות ניקוז, הנחת צנרת וכד' יבוצעו בליווי ובפיקוח צמוד של אקולוג ויכללו מפרט ודגשים לאופן השיקום.	
6.5 חניה	6.5
1. השטח המסומן בתשריט במשבצות אפורות הוא שטח לחניה לכלל השימושים המוצעים בתכנית. 2. תקן החניה ייהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בנייה אך לא פחות מהמוצע בתכנית. 3. החניה תהא כמפורט בנספח מס' 3. התכנון המפורט של התכנית יקבע לעת מתן היתרי הבניה. 4. חנייה לאוטובוסים תהיה לאורך רחוב גל, בסמוך לכניסה לפארק. 5. בשטח החניה ישולבו נטיעות של עצים וצמחיה. החניה תהיה מגוננת. 6. בכל מבואת כניסה ראשית לפארק יותקן מתקן חניות אופניים. מספר החניות בכל מתחם חניה ייקבע ע"י העירייה, ולא פחות מ 10 חניות.	
6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 5 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. באם תהיינה עבודות בקרבת עצים לשימור, תיבחן מול מחלקת הגננות האפשרות לליווי מקצועי לשימור עצים בוגרים. 2. העצים המסומנים בתשריט מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר. על כל עץ בוגר שיעקר יינתן פיצוי נופי שייקבע לעת מתן היתר בניה ע"י מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.	
6.7 ניהול מי נגר	6.7
1. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה. 2. יש לדאוג לתחזוקה של מערכת הניקוז המקומית, בין השאר באמצעות ניקוי תקופתי של תעלות הניקוז. 3. יש לבצע ייצוב מדרונות בנקודת השפיכה של צנרת הניקוז אל הנחל בהיוועצות עם רשות הניקוז. 4. כמות הנגר העילי המחלחלת לתת הקרקע לא תפחת בהשוואה למצב הקיים. 5. יש לבצע הסדרה של דרכי גישה לנחל, פינוי חלקי של פסולת בניין, והסדרת גדות, בתיאום עם רשות ניקוז ים המלח ועיריית ירושלים. 6. יש להסדיר בחלקו המערבי של שטח התכנית, במעלה הנחל את תוואי התעלה, במקומות שבהם הזרימה רדודה ומתפרסת על פני השטח. יש להעמיק את התעלה לכ - 1.5 מ' לפחות, ורוחב 2 מ'. 7. יתוכננו אמצעים להשהיית מי נגר, במיוחד בתחום מוצא הנקזים הקיים, בחניות ובטרסות של החווה החקלאית. 8. מעבר דרכים מעל ערוץ הנחל יהיה מסוג מעבר אירי. 9. קטעי שבילים ודרכים הסמוכים או הצמודים לערוץ הנחל ייבנו באמצעות מצע מהודק למניעת סחיפה. 10. שטחי החניה העיליים יפותחו עם פרטי ריצוף המאפשרים חלחול מי נגר וכן שילוב של צמחיה ועצים להצללה.	

6.8

הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : פשט הצפה

טיפול באזור פשט ההצפה :

1. הקמת בריכות מים קבועות לצד הערוץ השטפוני.
2. שבילים ופיתוח נופי מלווה נחל (לתחזוקה ולקליטת קהל מחוץ ל"ליבה השמורה").
3. מעברים וגשרונים מעל ערוץ החל לצורכי תחזוקה
4. שיקום מתקני קציר נגר עתיקים, השהייה ויצירת גבי מים
5. טיפול והסדרת ערוץ זרימה
6. ייצוב גדות ומניעת סחף
7. טיפול במפגעים, באשפה, פסולות בניין ועודפי עפר, חסימות למניעת השלכת פסולות שונות בנחל
8. שילוט ופעולות שיביאו להגדלת המודעות לשמירה על הנחל בקרב התושבים והמשתתפים העתידיים (חינוך וקהילה)
9. נטיעות וטיפול בצומח פולש
10. מפלסי הבינוי המינימליים של המבנים המתוכננים יותאמו לפשט ההצפה : מפלס 0.00 יקבע ברום של 1 מטר לפחות מעל פשט ההצפה במצב המתוכנן.
11. לא תותר בניית מרתפים וחניונים תת קרקעיים בתחום פשט ההצפה.
12. לא תותר בניה בפשט ההצפה, מעבר למאושר בתכנית זו.

6.9

תשתיות

1. מגישי הבקשה להיתר יבצעו 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
2. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבעו ע"י עיריית ירושלים.
3. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן, 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.
4. מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים :
 - תכנון מערכת המים שבתכנית יהא בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח מס' 4א.
 - במקומות שישוכמו עם מחלקת רשת פרטית שבגיוחן יותקנו מדי מים כלליים אשר ישולבו ככל הניתן בקירות הפיתוח. יש להקצות נישא עבור מערכת מדידת המים הראשית.
 - תותר הקמת מתקני הקטנה או הגברת לחץ, במידת הצורך, ובמיקום שיתואם עם חברת הגיוחן בשטח הפארק.
 - צריכת המים לכבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.
2. ביוב, ניקוז, ערוץ הנחל ובריכות שכשוד :
 - תכנון מערכות הביוב והניקוז יהא בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח מס' 4ב.
 - בקצה המערבי של המתחם (מתחם לכביש), יוטה קו הביוב מסביב לאזור המיועד להצפה.



6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
- את קו הביוב/ניקוז החוצה את אזור ההצפה יהא צורך להניח מחדש עם עטיפת בטון. - לאחר הצבת צינור הביוב בערוץ הנחל יבוצע שיקום של ערוץ הנחל בליווי ובפיקוח צמוד של אקולוג. - מסביב למרכז המבקרים תוקם תעלת ניקוז בגודל מתאים בהתאם לדרישות חברת הגיחון. - בריכות השכשוך תהיינה מוגנות מהצפות הנחל באמצעות סוללת עפר כפי שמצוין בתכנית הניקוז. - תותר הקמת תחנת שאיבה לסחרור מים בבריכות השכשוך. 3. מתקן תפיסה : בכניסה הראשית לפארק (מבואה מערבית) בסמוך למעביר מים ברחוב גל יבוצע מתקן תפיסה, אשר מטרתו להעביר מהנחל זרימת ביוב לקו ביוב קיים. המתקן יאפשר לגוף שמתפעל את הפארק למנוע גלישת ביוב לפארק במקרה של תקלת ביוב.	
6.11 הריסות ופינויים	6.11
המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כחלק מפיתוח הפארק.	
6.12 עתיקות	6.12
1. השטח המסומן בתשריט בשלוש נקודות שחורות (או שפרטיו מפורטים להלן) הוא אתר עתיקות/אתר ארכיאולוגי . 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חתכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצעו מבקש הבקשה להיתר כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי מבקש הבקשה להיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיסה בקרקע.	
6.13 הוראות בינוי סימון בתשריט : גשר/מעבר עילי	6.13
גשר הולכי רגל מעל רחוב גל. 1. הגשר יתכונן בשיפוע נגיש לא יעלה על 5%. 2. יש לאפשר גישה רגלית קצרה ככל הניתן מהירידה מהגשר לכיוון הכניסה לפארק ברח' גל. לחלופין יש לאפשר כניסה לפארק מהגשר, כולל אמצעי מתאים לגישור טופוגרפי. 3. ניתן לשלב חומרי בניה כמו אבן טבעית, מתכת, בטון וזכוכית. 4. תכנון הגשר יותאם למעבר אופניים וכן המעלית המנגישה את הגשר לפארק תתאים לאופניים (2 גלגלים על רצפת המעלית).	

6.14

הוראות בינוי

סימון בתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו

א. מתקן הנדסי מספר 1:

תתוכנן מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל (מעלית או דרגועים), לשיפור הנגישות ממפלס גשר הולכי הרגל למפלסי הרחוב והקרקע בפארק. המערכת תתוכנן כחלק בלתי נפרד מפיתוח הגשר.

ב. מתקן הנדסי מספר 2:

תתוכנן מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל (מעלית או דרגועים), לשיפור הנגישות ממפלס שביל הולכי הרגל בפארק למפלס בריכות המים. המערכת תתוכנן כחלק בלתי נפרד מפיתוח מערכת השבילים. מיקומו הסופי ייקבע לעת היתר בניה להבטחת הנגישות למפלס התחתון.

6.15

שרותי כבאות

1. סביב כל תחום התכנית באזורים הנושקים ליער ולחורש יש להקים שתי רצועות חיץ:

א. רצועה ראשונה ברוחב של 26 מ', כאשר 16 המ' הראשונים נקיים לחלוטין מכל צומח, וב-10 מ' הנוספים יעשה דילול צמחיה ושמירת מרחק מינימלי של 10 מ' בין צמרות העצים הנותרים.

ב. רצועה שניה מתום הרצועה הראשונה ברוחב של 50 מ' יש לבצע דילול ולשמור על מרחק מינימלי של 5 מ' בין צמרות העצים הנותרים.

ג. בנוסף, ברצועה הראשונה יש להקים תשתית מים היקפית כאשר המרחק בין ברזי הכיבוי לא יעלה על 80 מ' זה מזה. בכל הידרנט יהיו 2 ברזי כיבוי כאשר הספיקה תהיה 60 מ' קוב לשעה ו-120 מ' קוב לשעה לפחות בשני ההידרנטים הסמוכים בעלי ברזי כיבוי אש כפולים כל אחד. הלחץ הדינמי יהיה 15 אטמ' לפחות.

6.16

הפקעות לצרכי ציבור

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

1. מבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 10.

2. ספורט ונופש - תאי שטח 20,23.

3. שטח ציבורי פתוח - תאי שטח 32-35.

4. דרכים מוצעות- תאי שטח 25,702-703.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ו/או מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ג. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

ד. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאו הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.17

בניה ירוקה

1. המבנים בשטח הפארק בכלל ובמרכז המבקרים בתא שטח 20 בפרט יעמדו בתקן 5281, בניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים לפחות.

2. בהיתרי הבניה ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכו', הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.

הוראות בזמן בניה

6.18

1. לא יאושרו עבודות בשעות הלילה.
2. לא יותרו שטחי התארגנות והקמה בתחום הליבה השמורה ואזור החיץ.
3. כלל שטחי ההתארגנות, אזורי עירום, אזורי ציוד וכד' ימוקמו בשטחים הצמודים לבינוי הקיים ומיועדים לאזור קליטת קהל.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה להקים את הפארק בשלבים שייקבעו ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטענו	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49