

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4356 יער נווה-יעקב
שינוי מס' 1 / 91 לתכנית מס' 3822
שינוי מס' 1 / 91 לתכנית מס' 1987 ב'
שינוי מס' 2 / 91 לתכנית מס' 1542
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4356 יער נווה-יעקב
שינוי מס' 1 / 91 לתכנית מס' 3822
שינוי מס' 1 / 91 לתכנית מס' 1987 ב'
שינוי מס' 2 / 91 לתכנית מס' 1542
להלן: התכנית.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:5,000 (להלן: התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
1,045 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שטח ממזרח ומדרום לשכונת נווה-יעקב. שטח בין קואורדינטות רשת ישראל חדשה:
אורך: 222400 – 224500;
רוחב: 637200 – 639200;
גוש 30585
חלקה: 42
חלקי חלקות: 41
גוש 30586
חלקות: 1-4, 8, 9, 12, 19-23, 27-34, 155-157, 180-183, 185, 186-190, 192-194.
חלקי חלקות: 10, 13, 14, 24, 35-40, 66-70, 143, 144, 150-154, 158-163, 176, 184,
196, 201, 202.

גוש 30587 :

חלקות: 1-4, 10, 11, 15, 28-39, 41, 43-62, 64, 65, 68.

חלוקה חדשה של חלקה 8 :

תת-חלקות: 2-10, 15.

חלקי תת-חלקות: 1, 11, 12, 16, 17.

גוש 30589 :

חלקי חלקות: 11, 48.

גוש 30603 :

חלקי חלקות: 200.

גוש 30608 :

חלקות: 1, 3, 4, 5, 8.

חלקי חלקות: 2, 6, 7, 10, 15, 16, 20.

גוש 30609 :

חלקות: 4-5, 7-12, 16, 17.

חלקי חלקות: 1, 6, 13, 18, 55, 60, 61.

שטח בלתי מוסדר מדרום לגוש 30603.

הכול על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, לשטח פתוח ציבורי מיוחד - יער.
- (ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח נוף פתוח.
- (ג) קביעת יעוד שטח לשטח נוף פתוח.
- (ד) קביעת הוראות בדבר הקמת פארק ציבורי לבילוי ולנופש פעיל בשטח הפתוח הציבורי המיוחד - יער.
- (ה) קביעת השימושים המותרים בשטח הפארק כאמור ל-:
 - 1) שטחי יער, מצפורי נוף ושבילים להולכי רגל.
 - 2) שטחים למתקני משחקים, נופש ופיקניק.
 - 3) שטחים ארכיאולוגיים, היסטוריים, בוטניים וגיאולוגיים המשולבים בפיתוח הפארק.
 - 4) שטחי חניה, שירותים ציבוריים וכד'.
 - (ו) קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
 - (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4356, זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח פתוח ציבורי מיוחד - יער:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הם שטחים פתוחים ציבוריים מיוחדים - יער וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

(א) בשטחים אלה תותר הקמה ופיתוח של פארק ציבורי יערני לבילוי ולנופש פעיל.

(ב) במסגרת הפארק כאמור, יותרו השימושים / המיתקנים המפורטים להלן:

1) שטחי יער וגינון הכוללים נטיעה וטיפול של עצים ונוי.

2) מצפורי נוף.

3) שבילים להולכי רגל, נתיבי עפר לטוילים ודרכי כיבוי להגנה מפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני.

4) שטחי נופש, מחנאות, ספורט ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, מתקני תיור, ידיעת הארץ ובילוי בחיק הטבע ומיתקנים נוספים הכרוכים בני"ל.

5) שטחים ובהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים ובוטניים המשולבים בפיתוח הפארק.

6) שטחי מרעה.

7) מבנה שנאים / מיתוג לשם הזנת האתר.

8) מתקני תשתית למיניהם (קווי ביוב / מים, קווי חשמל, קווי טלפון וכד').

(ג) עקרונות בפיתוח השטח:

1) כל תכנון וביצוע עבודה בתחום הפארק (עבודות עפר, הצבה והקמה של מיתקנים, הקמת מבנים וכד') יהא במשולב עם העצים הקיימים בשטח.

2) נטיעות חדשות יהיו מסוג הצומח האופייני לחורש אזור ההר.

3) ישולבו מבטים לנוף הרחוק בעת תכנון הבניה ובעת עיצוב הקרקע והצמחייה הקיימת / החדשה.

4) יפותחו מצפורים במקומות בהם נפתח נוף לתצפית.

5) המקומות הגבוהים ייוחדו לשהייה ולתצפית.

6) שטחים טבעיים פגועים ישוקמו.

7) פיתוח הפארק יתוכנן באופן שיילקח בחשבון הימצאותם של בעלי חיים בשטח וקירובם לציבור המבקר במקום.

8) נקודות ראויות לציון בנוף יודגשו בהתאם.

9) יטופחו שטחי בר ייחודיים.

10) ישולבו אלמנטים של פיסול בנוף.

11) עצים בולטים בנוף ייוחדו לשהייה סביבם.

- (12) בשטחים בהם יבוצעו עבודות עפר לא יעקרו עצים ולא יעתיקו עצים ללא אישור פקיד היערות והמחלקה לשיפור פני העיר.
- (13) מדרונות והפרשי גובה שייצרו כתוצאה מעבודות עפר, ידורגו בקירות בנויים אבני לקט מקומיות בגובה שלא יעלה על 2.00 מ'.
- (14) פיתוח המדרונות ייעשה תוך שימת דגש על אמצעים למניעת סחף עפר.
- (15) מדרונות שייצרו, יגוננו על פי הנוף הטבעי הקיים בסמוך להם.
- (16) כל חניה בשטח התכנית תוקם בשילוב עם העצים הקיימים ובמקבצים של מספר מקומות חניה מצומצם.
- (17) כל הגישות בתחום הפארק יבוצעו בהתאמה לעגלות ולנכים.
- (18) בכל הפרש גובה של 90 סמ' ויותר ייבנה מעקה בטיחות באבני לקט.
- (19) לא תותר כל בניה במרחק של 50 מ' מציר כביש מס' 45 או 10 מ' משולי דרך זו שעל פי תב"ע 3287.
- (ד) עקרונות הבינוי בשטח:

- 1) הגובה המקסימאלי של הבניה יהא קומה אחת מעל למפלס הקרקע הסופי בסמוך לבנין.
- 2) הבניה תהא באבן בסיתות חמי או באבני לקט הקיימות בשטח.
- 3) הבניה תהא בגג שטוח. יותר שילוב של כיפות / קמרונות על גבי משטח הגג.
- 4) הבניה תהא באבני פינה ומזוזה, כלבות וארכות כשעובי האבן בחשף ובפינה יהא 15 סמ' מינימום.
- 5) פתחי מבנים יהיו בסגנון ובפרופורציות הקיימים בשטח.
- 6) לא יותרו זיזים בבניה.
- 7) לא יותרו כל חלקי מבנה שאינם מחופים באבן.
- 8) כיחול וטיח חוץ יהא בהתאם לקיים בשטח.

(ה) שילוט:

- 1) יותר שילוט מ- 3 סוגים כמפורט להלן:
 - שלטי הסבר בהתאם ובשילוב עם האתר.
 - שלטי הכוונה והוריה בדגמי תמרור.
 - שלטי הנצחה שיעוצבו בשילוב עם המיתקן.
- 2) יותר שילוט שיעוצב מגושי אבן בעיבוד ראשוני בלבד של חציבה עד לגובה 60 סמ' מפני הקרקע.
- 3) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

(ו) תשתיות:

- 1) כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות.
- 2) מערכת הביוב בשטח הפארק תתוכנן תוך התייחסות למניעת מצב של סתימה במערכת הביוב ולמצב של תיעול גלישת השפכים לנקודות איסוף בשטח הפארק שמהן יורחקו השפכים למקומות מוסכמים מחוץ לשטח הפארק.
- 3) מערכת הביוב בשטח הפארק תתוכנן תוך התייחסות לפתרון הנגר העילי הנדרש בשטח.

- (4) יישמרו כל דרכי השירות והגישה אל מערכות הביוב שבתחום הפארק לצורך טיפול ואחזקה.
- (5) מכסי המנהולים שבצד הדרכים ובתחום הפארק יהיו מוגבהים מעל למפלס הקרקע הסופי בסביבתם.
- (6) תתוכנן רשת מים פרטית עם ברזי כיבוי בקוטר "3.
- (7) תתוכנן הטיית קווי מים קיימים לתוואים חלופיים באישור מח' המים.

(ו) עבודות עפר:

- (1) כל עבודות העפר בשטח התכנית יבוצעו על פי העיקרון של איזוני קרקע. עודפי עפר לאחר ביצוע איזוני הקרקע יפנו לאתר מאושר ע"י העירייה.
- (2) לא יותרו שפכי עפר וזרדרת במהלך העבודה ובסיומה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- (1) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
- פירוט גיבון ונטיעות, פירוט שיקום נופי במקומות שבהם יבוצעו פעולות חפירה ומילוי, פירוט חידוש ושיקום צמחיה לרבות פירוט עצים להעתקה / עקירה ועצים בוגרים לשתילה, פירוט מערכות התשתית המתוכננות בשטח, פירוט הדרכים הציבוריות והשבילים להולכי רגל המתוכננים בתחום הפארק לרבות הפיתוח לאורכם וחומרי הבניה שיהיו בשימוש בהם, פירוט מתקני גן ומתקני רחוב, לרבות תאורה, ספסלים, מתקני אשפה, מעקות יד, פירוט קירות תומכים, פירוט מערכות השקיה וכד', הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר.
- (2) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי שפכי עפר לאתר מוסכם על עיריית ירושלים.
- (3) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות בדבר תכנית בטיחותית לכל מבנה שיוקם בשטח הפארק ובדבר תכנון מערכת המים עם ברזי כיבוי בתחומם.
- (4) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר תכנון מערכת המים העירונית והפרטית בתחום הפארק. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם רשת מים בתחום הפארק בתיאום, באישור ובפיקוח מח' המים בעיריית ירושלים. מודגש כי תחזוקת רשת המים כאמור תעשה ע"י חברת אחזקה.
- (5) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר תכנון וביצוע מערכת הביוב בתחום התכנית בהתאם להנחיות מח' הביוב. התכנון והביצוע כאמור יכללו בין היתר, התווית קווי ביוב חדשים והטיית קווי ביוב קיימים במידת הצורך לתוואים חלופיים. ביצוע העבודות יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב בעיריית ירושלים.

- 6) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון הנדרשים בשטח, במידת הצורך.
- 7) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים שבתחום התכנית לרבות התחברותן לדרכים קיימות, שלבי ביצוען, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- 8) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- מודגש כי לא תותר הקמתן של מיתקנים / מבנים בשטח התכנית שעלולים ליצור מטרדי רעש לסביבתם.
- 9) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם חברת בזק.
- 10) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- 11) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם חב' החשמל, בין היתר, בדבר הקמת קווי חשמל חדשים במידת הצורך והעתקת קווי חשמל קיימים לתוואים חלופיים, הקמת מבנה שנאים / מיתוג בשטח הפארק.
- 12) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה של עיריית ירושלים.
- 13) לא יינתן היתר להקמת מתקני נופש, ספורט ומחנאות בשטח ולפיתוח השטח אלא לאחר אישור תכנית פיתוח בוועדה המקומית הכוללת העמדת המיתקנים, דרכי הגישה אליהם והפיתוח מסביבם.
- (ט) מודגש בזאת כי כל העלויות הכוללות את התכנון בשטח וכן הביצוע והאחזקה של השטח המוגדר בתכנית כשטח פתוח ציבורי מיוחד - יער, על תכולתו ותכסיתו מכל סוג שהוא (צומח ודומם) יהיו באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

10. שטח נוף פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח וחלות על שטח זה

ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים בשטח זה הם:

(1) ייעור וחורשות

(2) גינון

(3) חקלאות ללא מתקנים ומבנים בשטח התכנית

(4) מרעה

(ב) לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד קירות תומכים לטרסות וגדרות.

(ג) באישור הוועדה המקומית ניתן להתוות בשטח זה שבילים.

11. שטח שמורת טבע:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים ושתי וערב ברקע הוא שטח

לשמורת טבע וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס 1542 לגבי שטח לשמורת טבע.

השימושים המותרים בשטח זה הם ייעור וחורשות.

12. עתיקות:
 תנאי מוקדם לביצוע עבודות בשטח לרבות חפירה, נטיעות, התוויית דרכים, הקמת גדרות, הצבת מתקנים והקמת מבנים הוא תאום עם רשות העתיקות.
13. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:
 השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותכם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.
14. דרכים:
 תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת.
15. הפקעה:
 השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
16. תחנת שנאים:
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חב' החשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. היטל השבחה:
 (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
18. תשתית:
 מגישי התכנית יבצעו על חשבונם 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדי (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
 מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.
 כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מיתקן 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 מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
 ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל, בניין שערי העיר רח' שרי ישראל, ירושלים

קרו קצמת לישראל
תכנון סטטוטורי
מרחב מרכז

חתימת מגישי התכנית:
מרחב מרכז, קרו קיימת לישראל, אשתאול, ד.ג. שמשון טל': 02-9905555

דניאל בכר
92102

חתימת המתכנן:
דניאל בכרד, אדריכל ומתכנן ערים, ת.ז. 0053803, רח' בלפור 16, ירושלים 92102
טל' 02-5631967

תאריך: 27.5.03
5.5.05

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4256
הועדה המתוזזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 28.05
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה