

**משרד הפנים**  
 לשכת התכנון מחוז י-ם

25.10.2009

נתקב על ידי

תיק מס' .....

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13017 - הרחבת גן החיות התנ"כי בירושלים

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים          אישור תכנית מס' 13017          המורה על מתן תוקף לתוכנית להגשת בקשה להחליטה לאשר את התכנון          תאריך: 25.10.2009</p> <p>מינהל ת.י.י.י.          יעל פארוק</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

גן החיות התנ"כי בירושלים ע"ש משפחת טיש הפך במרוצת השנים לאחד מאתרי התיירות, הבילוי והחינוך המרכזיים בישראל. בשנים האחרונים מהוה גן החיות התנכ"י אתר תיירות מספר אחד בארץ מבחינת מספר המבקרים. גן החיות התנכ"י הוא מרכז פעילות בתחום שמירת הטבע והגנה על בעלי חיים, חינוך, העלאת המודעות לנושאי איכות הסביבה ופעילות קהילתית.

הרחבת גן החיות התנ"כי נועדה ליצור אפשרויות מגוונות לפעילות חינוכית, תיירותית וקהילתית בתחומי שמירת הטבע ואיכות הסביבה, תוך בילוי באתר גדול ומגוון, המציע מרחב פעילות מטופח לבעלי החיים ולמבקרים כאחד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת גן החיות התנייכי בירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13017	מספר התוכנית		
כ- 205 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים לאישור	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
אוקטובר 2009	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

628000 קואורדינטה x  
 216000 קואורדינטה y  
 1.5.2 תיאור מקום  
 אזור בדרום-מערב ירושלים, השטח מדרום לגבעת משואה ובגבול המערבי של גן החיות התנ"כי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים בתוכנית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית  
 ירושלים יישוב  
 לי"ר שכונה  
 לי"ר רחוב  
 לי"ר מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29919	מוסדר	חלק	-	5
29920	מוסדר	חלק	-	1,2,3,4,14
30425	מוסדר	חלק	-	1,2
30426	מוסדר	חלק	-	2
30430	מוסדר	חלק	-	4
30431	מוסדר	חלק	-	5
30433	מוסדר	חלק	20	1,2,3,4,15
30451	מוסדר	חלק	-	1,2,3,4,5,12,13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21.08.2000	4912	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 5322 ממשיכות לחול.	שינוי	5322
27.12.1990	3828	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גן החיות התני"כי. הוראות תכנית גן החיות התני"כי תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3730
26.8.1976	2247	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 3.	כפיפות	תמ"א 3
29.10.1981	2759	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 8.	כפיפות	תמ"א 8
31.7.1986	3366	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 23.	כפיפות	תמ"א 23
27.12.2005	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35.	כפיפות	תמ"א 35
15.11.1979	2578	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ"י 200. הוראות תכנית מ"י 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ"י 200

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	רביב-טל	2009 אוקטובר		18		מחייב	חוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	רביב-טל	2009 מרץ	1		1:2500	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	רביב-טל	2009 מרץ	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי מס. 1
	וועדה מחוזית	רביב-טל	2009 מרץ	1		1:1000	מנחה	נספח בינוי מס. 2
	וועדה מחוזית	רעם	2009 מרץ	1		1:2500	מנחה	נספח תנועה
	וועדה מחוזית	רעם	2009 מרץ	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה
	וועדה מחוזית	רעם	2009 מרץ	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
	וועדה מחוזית	רעם	2009 מרץ	1		1:200\1:200	מנחה	נספח תנועה- חתכים לרוחב
	וועדה מחוזית	רעם	2009 מרץ		5		מנחה	נספח תנועה- דו"ח תנועה וחניה
	וועדה מחוזית	אמפיביו	2009 מרץ		67		מנחה	מסמך סביבתי
	וועדה מחוזית	דודן קופרמן	2009 מרץ	1		1:5000	רקע	מפת בעלויות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.  
לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.1.1
	02-6296453		02-6297680	כיכר ספרא 1 ירושלים	עיריית ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מקצוע / תואר	מגיש
anat@jda.gov.il	02-6250875		02-6250391	כיכר ספרא 2 ירושלים	הרשות לפיתוח ירושלים (הרלי"י)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מקצוע / תואר	התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.1.1
anat@jda.gov.il	02-6250875		02-6250391	כיכר ספרא 2 ירושלים	הרשות לפיתוח ירושלים (הרלי"י)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3
pniof@mimi.gov.il	02-6208427		02-6208422	רח' שמאי 6 ירושלים	רח' שמאי 6 ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	מקצוע / תואר	בעלים
info@kkl.org.il	02-6256991		02-6707411	קרו קיימת לישראל 1 ירושלים	קרו קיימת לישראל		לי"ר	לי"ר	מקצוע / תואר	בעלים
u.top@npa.org.il	02-6014818		02-6005461	עם עולמו 3 ירושלים	רשות הטבע והגנים		לי"ר	לי"ר	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.4
ravivandtal@gmail.com	04-8101606	0544-246284	04-8101606	רח' מגידו 8 - חיפה		רביב-טל	18601	015181530	לני רביב	מקצוע / תואר
office@tikproj.co.il	02-5335207	050-5236240	02-5335206	קרית התקשורת נווה אילן ד.ג. הרי-יהודה 90850 נווה אילן		תיק פרויקטים	511990996	007693518	זאב טמקין	עורך ראשי מנהל פרויקט
office@rameg.net	02-6522945		02-6529944	רח' כנפי נשרים 24 ירושלים		ר ע מ כבשים ותנועה	20616	3053631	אבי מונטה	יועץ תנועה
Dotan_kv@netvision.net.il	03-5623856	0505-352776	03-5614421	תל אביב עמינדב 22		דוחן קופרמן	354	009622911	נתן קופרמן	מודד
Amit@amphibio.co.il	03-7252774	0505-770577	03-7369972	סמינר 1 רמת אפעל		איכות סביבה - אמפיביו		057877219	עמית טל	יועץ סביבתי

## 1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור	שטח בתשריט המתוחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקוו, במסגרת או בסמל כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבניינים בתחומו.
גן חיות	שטח גן החיות השימושים המותרים יהיו בהתאם למאפיינים של גן חיות לרבות אלמנטים בנויים, תצוגות לחיות, וצמחייה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
מהנדס	מהנדס הועדה המקומית.
מסמך מחייב (או "הוראות מחייבות")	מסמך שהנחיותיו או הוראותיו מוגדרות ומתוחמות, ואינן מאפשרות סטייה מהן, בכל הנוגע לתכנית או להיתר הנגזרים מהתכנית שבה נמצא המסמך או ההוראות המחייבות (למעט סטייה המותרת במסגרת "הקלה" - שאף היא מתוחמת ומוגבלת לפי הוראות החוק והתקנות). מסמך מחייב הוא כזה שגם נתון אחד ממנו בלבד - מחייב.
מסמך מנחה (או "הוראות מנחות")	מסמך או הוראות בתכנית שהתכנית קובעת לגביהן, או כוללת בהן, הוראות שמרווח שיקול הדעת ליישומן בתכנית הינו רחב, ואינו מתוחם או מוגדר באופן מדויק, אלא כהנחיות כלליות המבטאות את מגמות התכנית ורוחה.
מסמך נלווה	מסמך קיים אשר משמש את התוכנית ומהווה חלק ממנה, אך לא נוצר לצורך תוכנית זו ואו ע"י עורכי התוכנית.
תכנית	כמשמעותה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה 1965 (תכנית מתאר ארצית, תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת).

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

2.1.1 הרחבת גן החיות התנכ"י נועדה לטובת יצירה של אפשרויות מגוונות לפעילות חינוכית, תיירותית וקהילתית בתחומי שמירת הטבע ואיכות הסביבה, תוך בילוי באתר גדול ומגוון המציע מרחב פעילות מטופח לבעלי החיים ולמבקרים כאחד.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 הרחבת גן החיות התנכ"י הקיים מ-260 דונם ל-398 דונם.

2.2.2 שינוי מערך ייעודי הקרקע המאושרים בשטח התכנית משטח ציבורי פתוח, יער, ישוב עירוני ודרך, לגן חיות, חניון, דרך נופית ודרך ואו טיפול נופי.

2.2.3 קביעת השימושים, הפעילויות והתכליות המותרות בשטח התכנית.

2.2.4 קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח בשטח גן החיות בהתאם לנספח הבינוי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

205	סה"כ שטח התוכנית - דונם
-----	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		32,471	-47,485	79,956	מ"ר	שטח ציבורי פתוח
		0	-111,286	111,286	מ"ר	יער
		0	-11,958	11,958	מ"ר	ישוב עירוני
		0	-1,776	1,776	מ"ר	דרך
		10,835	+10,835	0	מ"ר	חניה
		137,778	+137,778	0	מ"ר	גן לאומי
		15,603	+15,603	0	מ"ר	דרך נופית
		8,289	+8,289	0	מ"ר	דרך ואו טיפול נופי

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
גן לאומי עם עיצוב מיוחד	700	
דרך /או טיפול נופי	900	
דרך נופית	901	
חניון	902	
שטח ציבורי פתוח	400-401	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: גן לאומי עם עיצוב מיוחד	4.1
שימושים	4.1.1
יותר שימושים אופייניים או רלוונטים לגן החיות לרבות אלמנטים בנויים, תצוגות לחיות וצמחייה.	
הוראות	4.1.2
<p>א. הבינוי והפיתוח בשטח גן החיות יהיו בהתאם לנספח הבינוי המנחה, ועפי תכנית בינוי שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. תותר הקמת תצוגות ותצוגות מים התחומות הן בחפירים, והן בגדר או בקיר ותצוגות מבונות או מקורות. בתחום התצוגות תותר הקמת כלובים ומבנים לטיפול בחיות.</p> <p>ג. בשטח גן החיות תותר הקמת מבנים בגובה שאינו עולה על שתי קומות, לשימושים נלווים ולפעילויות הגן כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבנה שרות לקוחות, מנהלה, מרכז מבקרים, חנות מזכרות, קפיטריה, קיוסק, אולם כנסים ואירועים לרבות שרותי עזר לני"ל. שטח המבנה יהיה כ-1000 מ"ר.</li> <li>מרכז חינוכי לרבות שרותי עזר לני"ל. שטח המבנה יהיה כ-2000 מ"ר.</li> <li>מבנה לתצוגות מים - אקווריום, חיות קטנות, חיות לילה, פרפרים וכו' לרבות שירותי עזר לני"ל. שטח המבנה יהיה כ-8,000 מ"ר.</li> <li>מבנה שרות לצוות עובדים לתפעול הגן כגון: חדרים לטיפול וטרינרי, מקום להכנה ולאחסון מזון חיות, בית מלאכה וכלים לטיפול ולתפעול הגן לרבות שרותי עזר לני"ל. שטח המבנה יהיה כ-2000 מ"ר.</li> </ol> <p>ד. באתרי התצוגות והחפירים תוגבל החפירה לתחומי התצוגות בלבד. הסביבה תשאר טבעית.</p> <p>ה. שפכי המילוי יכוסו במסלעות או באדמה גננית ויינטעו מחדש.</p> <p>ו. מבני החיות בתצוגות יהיו חפורים בחלקם. הקירות הגלויים יהיו בהמשך לטופוגרפיה בתצוגה ויצופו אבן טבעית או מסותתת בהתאם לעיצוב הפנימי של התצוגה. המבנים האחרים בגן יצופו אבן.</p> <p>ז. קירות תומכים ייבנו מאבן מקומית שנמצאה בשטח או באבן דומה מיובאת.</p>	א.

<p>ה. הוראות לטיפול נופי:</p> <p>1. שפכי עפר (בצידי כבישים וחניות) וקירות סלע חצובים יוסוו ע"י צמחיה ו/או מסלעות מגוננות.</p> <p>2. יש להרבות בנטיעות לאורך דרכים, גדרות, שבילים ובתוך ובצידי מגרשי החניה. בשטח החנייה ינטעו עצים בוגרים.</p> <p>3. יש להימנע מלטעת עצי מחט בשטח הנמוך של הגן.</p> <p>4. הצמחייה בגן תשוקם על בסיס הצמחייה המקומית הארצישראלית – צמחיית בוסתן: חרובים, שקדים, זיתים, תאנים, דקלים וכו', וכן עצי א"י אחרים: אלונים, כליל החורש, ערבה, צפצפה וכו'. החלק הארי של העצים שינטעו יהיה עצים בוגרים.</p> <p>5. קיר הקפי לגן יהיה כדוגמת קיר אבן לקט הקפי הקיים בשטח גן החיות.</p> <p>6. רצועת הנטיעות ההיקפית תהיה צפופה ותתבסס על עצים ושיחים מקומיים ארצישראליים כגון חרוב, אלון, אלת המסטיק וכו'.</p> <p>ט. מניעת מטרדי רעש:</p> <p>1. יש להבטיח מרחק של 60 מ' לפחות בין קו התצוגות הצפוני המתוכננת בשטח התכנית ובין קווי הבניה של תכניות מצרניות עתידיות.</p> <p>2. יש להבטיח מרחק של 30 מ' לפחות בין התצוגות המתוכננות בשטח התכנית לבין גבולה הצפוני של התכנית.</p> <p>3. יותר שימוש במערכת כריזה ברמה קולית סבירה ובשעות היום ובמשך שעות פתיחת בגן לקהל בלבד. מותר לחרוג מהגבלות אלו בשעות חירום בלבד.</p> <p>י. חניות:</p> <p>מספר מקומות החניה בפועל ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה, בהתאם לנספח התנועה המנחה ובתאום מחלקת תושי"ה עיריית ירושלים.</p>	
---	--

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
	<b>פתוח</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>שיקום נופי - פגעי חציבה ומילוי:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת לביצוע הדרך תלווה בתכנית לשיקום נופי של פגעי חציבה ומילוי.</li> <li>מדרונות חציבה או מילוי שנוצרו מפריצת דרך או בנית מבנה, ישוקמו הנדסית וצמחית בד בבד עם ביצוע המבנה.</li> </ol> </li> <li>ביצוע ותחזוקת הדרך תהיה באחריות גן החיות התנ"כי.</li> </ol>
<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך נופית</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
	מעבר הולכי רגל, חנייה, שבילי אופניים, גינון ונטיעת עצים.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
	<b>פתוח</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>תכנון השטח ילווה בטיפול נופי ונטיעת עצי יער.</li> <li>שיקום נופי - פגעי חציבה ומילוי:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת לביצוע תלווה בתכנית לשיקום נופי של פגעי חציבה ומילוי.</li> <li>מדרונות חציבה או מילוי שנוצרו מפריצת דרך או בנית מבנה, ישוקמו הנדסית וצמחית בד בבד עם ביצוע המבנה.</li> </ol> </li> <li>הדרך והחנייה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והתנועה.</li> <li>ביצוע ותחזוקת הדרך תהיה באחריות גן החיות התנ"כי.</li> </ol>

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: חניון</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
	חניה לרכב, נטיעת עצים, שבילי אופניים ומעבר הולכי רגל. (ראה גם סעיף 6.8.3)	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
	<b>פתוח</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגרש החניה המוצע בתוכנית יהיה מגרש חניה פתוח ללא גיזור ושערים וישמש את באי גן החיות ופארק עמק רפאים.</li> <li>השימוש בחניה יעשה ללא תשלום בכל ימות בשבוע.</li> <li>שטח החניה יהיה חדיד למי נגר. (מי הנגר של החניה לא יופנו לנחל)</li> <li>פיתוח החנייה יהיה בהתאם לנספח חנייה מס 3.</li> <li>תתאפשר נטיעת עצים בוגרים, בדומה לקיים בחניית גן החיות.</li> <li>החנייה תבוצע בהתאם לתכנית הבינוי והתנועה, כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</li> <li>ביצוע ותחזוקת החניון תהיה באחריות גן החיות התנ"כי.</li> <li>כל פעולה בתוואי הנחל המסומן בתמ"א 35, לא תהיה בה כדי לפגוע בשיקום ושימור הנחל ובניקוז המתוכנן.</li> </ol>

4.5	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	פעילויות פנאי ונופש ברמה עירונית הכוללות שימושי ספורט, חניה, אזורי ישיבה מוצלים, מתקני משחק, סככות צל, שולחנות פיקניק, שירותים, מסלולי אופניים והולכי רגל, נטיעת עצי יער ופארק.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכסית תא (משטח השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעו' מיוחד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות				עיקרי שרות
-	-	-	1	2	7	--	--	9.4%	9.4%	13000	0	0	3000	10000	137,778	700	גן לאומי עם עיצוב מיוחד

השטחים אינם כוללים שטחי בניה לתצוגות לחיות

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 פסולת בנין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.2 תנאים למתן תוקף**

- א. אישור מרשות הטבע והגנים עפ"י חוק גנים לאומיים שמורות טבע - אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח\1998.
- ב. הטמעת הנחיות סביבתיות בהוראות התכנית באמצעות המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

**6.3 תנאים להיתר בניה**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ע"י מהנדס העיר / או מי מטעמו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ד. תיאום עם רט"ג לנטיעות עצים בוגרים הן בתחום הגן והן בחניה.
- ה. תכנון עצים בוגרים לנטיעה בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
- ו. תיאום בניית גדר הגן הגובלת עם שכונת מורדות משואה עם מתכנני התוכנית מ' 12032.
- ז. תיאום תכנון רמפות לגשר הולכי רגל מעל פסי הרכבת (כולל נגישות לנכים) עם רכבת ישראל ואגף התנועה של עיריית ירושלים. הצגת עיצוב הרמפות בפני מנהלת הפארקים. תתאפשר מעבר לרוכבי אופניים על הגשר. מועד ביצוע הרמפות לגשר יעשה במקביל לביצוע הרחבת גן החיות.
- ח. ביצוע החנייה הדרומית יותנה בחיבור החנייה לדרך עוקף וולגיה על פי תכניות הנדסיות לביצוע הכוללת פירוט גיאומטרי של הצומת, פתרון ניקוז, תאורה והסדרי תנועה, בתאום ובאישור החברה הלאומית לדרכים.
- ט. הגשת תכנית מפורטת לכבישים וחניה בשטח גן החיות בפועל, החניון הדרומי, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- י. הגשת תכנית מפורטת לתנועה וכבישים לאורך דרך אהרון שולב בגבולות שיקבעו ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

**6.4 עיצוב אדריכלי**

הבניה במבניים בתחום גן החיות תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. סעיף זה איננו מחייב את העיצוב האדריכלי של אלמנטי פיתוח וגדרות של תצוגות החיות.

**6.5. רשות העתיקות**

- 6.5.1 התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – מלחה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1091 מיום ה-18/5/1964).
- 6.5.2 יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.
- 6.5.3 אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת סקר פיתוח להשלמת המידע הארכיאולוגי כתנאי וקדם לכל פעולה בשטח התכנית.
- 6.5.4 אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוב שטח לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. ייתכן גילוי עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום.
- 6.5.5 במקרה שיתגלו עתיקות, אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה לפני תחילת כל העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. בתום חפירת הצלה, ואם לא יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימורן באתר, תתיר לכם רשות העתיקות לבצע את העבודות המבוקשות על ידיכם בתנאים שייקבעו.
- 6.5.6 אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

**6.6. פתוח תשתית**

- 6.6.1 לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח בד בבד ביצוע הפתרונות לתשתיות ביוב, מים, דרכים, חשמל וכדומה.
- 6.6.2 ניקוז, תיעול ומניעת סחף קרקעות - פתרונות הניקוז בשטחים פתוחים ייקבעו במטרה לשמור על משאבי הטבע ומאפייני הנוף של השטח הפתוח לרבות האיכויות הנופיות של ערוצי הנחלים ואגני ההיקוות.
- 6.6.3 ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. הקמת מבני שרותים, תותנה בחיבור לתשתית ביוב קיימת, אם זו קרובה למבנה, והחיבור אליה אינו מהווה פגיעה נופית. לחלופין, ניתן למקם פתרון ביוב מקומי, המקובל על המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו בעת מתן היתר בניה.
- 6.6.4 מים - אספקת מים תינתן מרשת מקורות או מרשתות קיימות.
- 6.6.5 תקשורת - קווי התקשורת כגון טלפונים, מחשב, כבלים וכדומה יהיו ברשת תת קרקעית.

**6.7. חשמל**

- 6.7.1 אספקת החשמל תינתן מרשת ארצית בתיאום עם חברת חשמל או לחילופין ממקור מקומי.
- 6.7.2 רשת חשמל מתח נמוך תהיה תת קרקעית.
- 6.7.3 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1980) בהתייעצות מבקש היתר עם חברת החשמל ובאישורה.
- 6.7.4 במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח גבוה העליון יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.



**6.8 דרכים**

- 6.8.1 בתחום התוכנית קיים תכנון רעיוני לכביש הטבעת המערבי. תישמר האפשרות להעביר את הכביש הטבעת המערבי בתחום המסומן ע"ג נספח הבינוי, הכביש בקטע זה מתוכנן כגשר. מיקומו העקרוני וגובהו של הגשר נלקחו בחשבון בתכנון בינוי של התוכנית זו.
- 6.8.2 לא יתאפשר בינוי בשטח המסומן על גבי נספח הבינוי כשטח למעבר כביש הטבעת המערבי, זאת בכדי לאפשר גמישות בהצבת נציבי הגשר בתחום הרצועה המסומנת ע"ג נספח הבינוי.
- 6.8.3 בסמוך לתחום התוכנית קיים תכנון רעיוני לכביש 39. באחריות גן החיות התנ"כי יהיה – בהתחייבות משפטית - לפרק כל תשתית חנייה, במגרש החנייה הדרומי אשר יפריע לביצוע והקמת כביש 39 וזאת על חשבון גן החיות התנ"כי, עפ"י דרישה ולוח זמנים שיקבעו ע"י החברה הלאומית לדרכים, אישור לחנייה בקטע זה יבוטל בהתאם.

**6.9 הפקעות לצרכי ציבור**

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ב. בהפקעה בקרקע של ממ"י - "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	גידור שטח הרחבת גן החיות בפועל וביצוע שטחי החנייה	
2	עבודות עפר	לאחר גמר שלב 1 ביצוע שלב 2
3	הקמת מתקני גן החיות בשלבים	לאחר גמר שלב 2 ביצוע שלב 3 בשלבים

**7.2 מימוש התוכנית**

תוקף התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית ירושלים	לי"ר	לי"ר	מגיש התוכנית
		הרשות לפיתוח ירושלים	לי"ר	לי"ר	
		הרשות לפיתוח ירושלים	לי"ר	לי"ר	יוזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	בעלי עניין בקרקע
		רשות הטבע והגנים	לי"ר	לי"ר	
		רביב-טל אדריכלות סביבתית	015181530	אדריכל ליאונרד רביב	עורך התכנית

רשות ה... והגנים  
 פרויקט...  
 48101  
 03-9150400  
 03-9024367  
 רביב-טל  
 אדריכלות סביבתית  
 רח' מגידו 8, חיפה  
 04-8101006  
 13/10/09

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות התכנון המוסמכת.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

19-10-2009

למען הסד-סג-מזכה בוח כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שדכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

ענת ישראל, ס/מתכנתת המחוז, מס"י - מחוז ירושלים