

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 20000

שם התוכנית: פארק טבע עירוני עמק הצבאים

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים  
2 - 08.2010  
מחוז ירושלים

דלית זילבר  
מתכנתת מחוז י-ם  
משרד הפנים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 20000  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10 ביום 10.07.10  
מינהל תכנון  
יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

### מיקום השטח

עמק הצבאים הוא שטח פתוח טבעי בן כ- 240 דונם השוכן בדרום מערב העיר, למרגלות כביש בגין וצומת פת, בין השכונות קטמונים, גבעת מרדכי ובית וגן.

### הרקע לתכנון

רוב השטח מיועד כשטח ציבורי פתוח עוד בתכנית המתאר לירושלים שאושרה בשנת 1959. תכנית המתאר התירה בשטח שימוש זמני לחקלאות, ולכן במהלך השנים השטח היה סגור לציבור ושימש למטעים. עם סיום השימוש החקלאי, ביקשו חוכרי הקרקע להקים עליו שכונת מגורים (תכנית 4967). התנגדות חסרת תקדים של תושבים, ארגונים ירוקים וחברתיים שכנעה את הועדה המחוזית לדחות את תכנית הבינוי. התושבים והארגונים "הרימו את הכפפה" והכינו תכנית זו, שהיא תוצאותיו של הליך ממושך ומורכב של שיתוף הציבור.

התכנית מציעה פארק טבע עירוני, מושג חדשני בתכנון שטחים פתוחים, שאף משתלב עם הנחיות תכנית המתאר החדשה לירושלים. הפארק המוצע משמר ומטפח את ערכי הטבע שנותרו במקום זה - חי, צומח, פני השטח, עתיקות - ובו בזמן משלב אותם בסביבה העירונית ומזמין, בצורה מבוקרת, את תושבי העיר ליהנות ולהשתתף. התכנית מציעה איזון עדין ושילוב בין שמירת הטבע לפעילות האנושית. התכנית אוסרת על כל בינוי בתחומה שאינו לצרכי הפארק, וכל בינוי נוסף לא יאפשר את קיום הפארק לאורך שנים.

התוכנית המוצעת מורכבת מאזור טבע לשמור במרכז העמק וצמוד לכביש בגין המיועד לשמש את צרכי הצבאים. סביבו שטח לשימור חקלאות עתיקה, אזור זה נועד להוות חיץ בין השטח הטבעי המוגן ובין אזורי הפארק המיועדים לפעילויות ולקליטת קהל. אזורי קליטת הקהל מחולקים לפארק גן ציבורי בצפון ובדרום, כדוגמת גן סקר וגן בוטאני פתוח לקהל הרחב. מצפון לדרום יעבור בפארק נחל אשר ינקז את מי הגשמים ויאגום אותם לשימוש הצבאים. בפארק כולו, משולבים שבילי הליכה רכיבה על אופניים וטיילת היקפית, נקודות תצפית ומסתורים. וכן מספר מבני ציבור שנועדו לחינוך הסברה ובית קפה.

תוכנית לפארק טבע עירוני עמק הצבאים הינה תוכנית ראשונה מסוגה המסדירה את מגוון הפעילויות בשטחים ציבוריים פתוחים על כל מרכיביה. התוכנית נותנת מענה לפעילות אנושית: נופש, פנאי, תרבות וספורט עממי תוך שמירה על המערכת הטבעית המיוחדת לאתר: צומח, בעלי חיים, מי נגר, עתיקות, תצפיות. עמק הצבאים הינו המרכזי באתרי הטבע שקבלו הכרה בתוכנית המתאר החדשה לעיר ומתפקד בפועל כמוקד לפעילות ציבורית רחבת היקף.

### הרציונאל להכנת התוכנית

שטח פתוח ציבורי בימנו שונה במהותו מההגדרה הכוללת כפי שהייתה נהוגה עד היום. הדבר בא לידי ביטוי בהבחנה בין התכליות והשימושים הייחודיים של כל שטח בפני עצמו. תוכנית זו, באה להסדיר את שימושי הקרקע השונים בהתאם לצרכי הציבור מחד ושימור המערכת האקולוגית מנגד, זאת תוך אבחנה איכותית של השטח לתאי שטח על פי תפקודם.

להסבר מלא אודות התכנית ראו נא חוברת מצורפת "תכנית אב לעמק הצבאים שיתוף הציבור בתהליך התכנון והתווית מסגרת לתכנון מפורט". המהווה מסד לתוכנית זו.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית****1.1 שם התכנית** פארק טבע עירוני עמק הצבאים**1.2 שטח התכנית** 241.754 דונם**1.3 מהדורות** מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 3  
 תאריך עדכון 18.07.10

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה  
 האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי  
 מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית  
 היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.  
 כן  
 לא  
 ועדה מחוזית  
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי **ירושלים**

קואורדינטת אמצע – Y 629875  
 קואורדינטת אמצע – X 218625

**1.5.2 תאור מקום** שטח הידוע בכינוי עמק הצבאים, נמצא בין כביש בגין במערב, שכונת גבעת מרדכי במזרח רח' הרצוג – גולומב וצומת פת בדרום.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ירושלים חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב שכונה רחוב ירושלים שכונות: רסקו, גבעת מרדכי, גוננים הרצוג, גולומב בגין

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30170	מוסדר		1	2,3
30183	מוסדר			127,126
30184	מוסדר		86	126,89
30194	מוסדר			56
30195	מוסדר			198
30196	מוסדר			2
30868	מוסדר			35,36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

<b>1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר 62 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	מספר 687	03.07.59
1093 ב'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 1093 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1093 ב' ממשיכות לחול.	מספר 1136	03.12.64
1083	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 1083 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1083 ממשיכות לחול.	מספר 1316	10.11.66
1742	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 1742 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1742 ממשיכות לחול.	מספר 1840	20.07.72
1613	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 1613 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1613 ממשיכות לחול.	מספר 1860	24.09.72
1536	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות החלות בתכנית 1536 בתחומה	מספר 2115	05.06.75
2399	פירוט	תכנית זו משנה את תכנית 2399 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2399 ממשיכות לחול.	מספר 2411	09.02.78
2855	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2855 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2855 ממשיכות לחול.	מספר 4279	13.02.95
4761	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 4761 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 4761 ממשיכות לחול.	מספר 5302 עמ' 3024	02.06.04

## מסמכי התכנית

1.7

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אורי ברשישת	01.07.10	1		1:2500	מחייב	תשרט
	ועדה מחוזית	אורי ברשישת	01.07.10		21		מחייב	הוראות
	ועדה מחוזית	אורי ברשישת	01.07.10	1		1:2500	מנחה למעט חלק משימושי הקרקע ובהם: שטח טבעי, אזור נחל וסביבותיו, מאגר מים וכן הנחיות לבינוי המבנים אשר לגביהם הוא מחייב.	נספח פיתוח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, ויקראו כמקשה אחת.  
 במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8

מגושי התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
projects@shm.co.il	02-6798529		02-6797816	סן מרטין 7,13 ירושלים	ועד הפעולה למען עמק הצבאים.	לי"ר.		לרנר ניצה	לי"ר
Haya_bidani@yahoo.com	02-6404880		02-6404888	אליעזר הגדול 4, ירושלים	מנהל קהילתי גוונים	לי"ר		אריק שפיר	לי"ר
pazit@spni.org.il	02-6234155		02-6240961	רח' הלני המלכה 13, ירושלים	החברה להגנת הטבע בירושלים	לי"ר		פזית שבז	לי"ר

1.8.2

בעלי הקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
02-5318878		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318800		מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
02-6296714		ככר ספרא 1, ירושלים	02-6297639		עיריית ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
02-9905694		קק"ל אשתאול ד.ג. שמשון 99775	02-9905697		קק"ל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתכנן
baridit@barak-online.net	02-6234155	052-4456765	02-6240961	ברנר 9 ירושלים			059145128	ברשישת אורי	מתכנן ערים	מתכנן
photocad@netvision.net.il	02-5400433		02-5400430	רחוב הרטום 14, הר חוצבים, ירושלים		323	00016154	קראוס יוסף	מודד	מודד
bhyma@netvision.net.il	02-6221722	052-3842779	02-6251179	בן הלל 14, ירושלים		22191	49030-0	בנימין הימן	עורך דין	יועץ משפטי
Amirbalaban1@013.net.il		0523869454		רחוב נרקיס מבשרת ציון			059021766	בלבן עמיר		יועץ אקולוגי
rana.teva@gmail.com		052-2775915		אלקתי 59			033401456	רן אברהם	אדריכל	אדריכלות



<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>	
בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.	
<b>מונח</b>	<b>הגדרת מונח</b>
פארק טבע עירוני	שטח ציבורי פתוח שמהווה מסגרת לשימושי קרקע מגוונים ונותן מענה לפעילות אנושית: נופש, פנאי, תרבות וספורט עממי תוך שמירה על המערכת הטבעית המיוחדת לאתר: צומח, בעלי חיים, מי נגר, עתיקות, תצפיות.

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.	
<b>2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה</b>	

**2.1 מטרת התכנית**

ייעוד שטח פתוח לפארק טבע עירוני "פארק עמק הצבאים", למטרת חינוך, תרבות, נופש, פנאי, בילוי ותיירות, תוך שמירה וטיפוח המערכת הטבעית – חי וצומח. הפארק יהיה פתוח לציבור.

<b>2.2 עיקרי הוראות התכנית</b>	
1. א. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, מסחר מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים ודרך נופית. ב. שינוי ייעוד מדרכים לדרך נופית, ושצ"פ. ג. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לשצ"פ ודרך נופית. ד. הוספת שימושי פארק גן ציבורי לייעוד דרך ו/או עיצוב נופי.	
2. פירוט והסדרת השימושים והתכליות המותרים בפארק, אופן פיתוחם וקביעת מיקומם.	
3. שימור השטח במצבו הטבעי.	
4. שימור ושיקום מערכות חקלאיות מסורתיות.	
5. פיתוח והסדרת שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.	
6. הסדרת הדרכים לפארק, כניסות, נקודות תצפית, חניות וגישה לחנייה לפארק.	
7. הקצאת שטחים למוסדות ציבור לשימוש הפארק.	
8. הקצאת שטח למסחר משולב בשטח למוסד ציבורי לשירות באי הפארק.	
9. קביעת הנחיות לעיצוב ופיתוח השטחים המיועדים לבנייה.	
10. קביעת הנחיות סביבתיות.	
11. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.	
12. קביעת הנחיות להכנת תוכנית פיתוח לשטח הפארק.	
13. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.	
14. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.	

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים**

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			241.754	
			120	שטח התכנית – דונם
בתי קפה חנות מזכרות	0	+120	120	מסחר – מ"ר
הנהלת העמק, מרכז מבקרים, מרכז תרבות קהילה וחינוך	0	+1190	1190	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	ייעוד
עצים לשימור	זיקת הנאה	אתר ארכיאולוגי		
		כמסומן בתשריט	01,02	שצ"פ
			04	דרך נופית
			07	חניה
		אל גג המבנה	05	מסחר מבנים ומוסדות ציבור
			A06,06	מבנים ומוסדות ציבור
		כמסומן בתשריט	08	דרך /או טיפול נופי
			03	מתקן הנדסי

<b>4. יעודי קרקע ושימושים בתשריט</b>	
<b>4.1</b>	<b>שצ"פ (פארק טבע עירוני)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שטח טבעי, שימור חקלאות עתיקה, גן בוטני, פארק גן ציבורי, נטיעות וגינון, ריהוט רחוב, מתקני ספורט ופנאי, מעבר תשתיות, מאגר מים, איזור נחל וסביבותיו, טיילת, מצפורים ונקודות תצפית.
ב.	מבנה הנהלת הפארק ומחסנים בתא שטח A06
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לא תותר כל בניה בתחום הפארק שאינה לצרכי הפארק ושלא בהתאם להוראות תוכנית זו.
ב.	יותרו עבודות חפירה, סכירה, נטיעות והסדרת שבילים זמניים. יותרו עבודות, שיקום נופי של הנחל והטראסות. שימור מי נגר ויצירת בתי גידול לבעלי חיים הקשורים במים יובטחו על ידי איגום, תחזוקת אפיק הזרימה, הקמת שלולית חורף.
ג.	לא יותר גידור של המתחמים השונים בתוך הפארק.
ד.	מבנה קיים בתא שטח A06 הינו מבנה לשימור יישמרו בו האלמנטים הקיימים ולא תותר תוספת למעט פרגולה סביב המבנה.
ה.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור: כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
ו.	נספח הפיתוח: נספח מס' 1 - "נספח הפיתוח" מציג את חלוקת השטח בין השימושים השונים, עליהם יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה:
<b>4.1.3</b>	<b>שטח טבעי</b>
	שטח המיועד לשימור ערכי טבע קיימים
<b>4.1.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עבודת חפירה, סיכור, נטיעות, הקמת בתי גידול, שימור מי נגר ע"י איגום, שיקום וטיפול מערכת הצומח.
<b>4.1.4</b>	<b>שטח לשימור חקלאות עתיקה</b>
	אזור המיועד לשימור ושיחזור מערכות חקלאות עתיקות
<b>4.1.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שיקום טראסות, עבודות חקלאות, נטיעות, עמדות ומסתורי תצפית, שיקום וטיפול מערכת הצומח.
<b>4.1.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות פיתוח
א.	יותרו עבודות חפירה, סכירה וגידור, שיקום וטיפול מערכת צומח בעלת זיקה למורשת החקלאית המקומית.
ב.	יותרו עבודות לשיקום נופי של הנחל והטראסות.
ג.	יובטח שימור מי נגר על יד איגום, החדרה והשהיית מים על גנות.
ב	הוראות בנייה
א.	מיקום המסתורים ועמדות התצפית ייקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה.
ב.	גובה מירבי לעמדת התצפית יהא 8 מ' מפני גובה קרקע קיימת, תכסית עמדת התצפית לא תעלה על 36 מ"ר.
ג.	חומרי בניה - בניוי קל מעץ או מחומרים טבעיים וממוחזרים בהם ניתן יהיה לשלב אבן טבעית.

<b>גן בוטני</b>		<b>4.1.5</b>	
אזור בו מתקיימת מערכת צומח אופיינית למרחב הגיאוגרפי ולאחר הספציפי ברמת נגישות ושימוש גבוהים לקהל הרחב.			
<b>שימושים</b>		<b>4.1.5.1</b>	
שבילי הליכה, ריהוט רחוב, שילוט, צמחיה.			
<b>הוראות</b>		<b>4.1.5.2</b>	
א. רוחב שביל להולכי רגל לא יעלה על 3 מ'. ב. ייאסר שימוש באספלט לצורך ציפוי השבילים. השבילים יצופו בכורכר או פסולת בניין גרוסה. ג. החומרים בהם יעשה שימוש בגן יהיו חומרים ממוחזרים וחומרים טבעיים מקומיים כגון אבן ועץ. ד. אופן ניהול מערכת הצומח ייקבע ע"י יועץ טבע עירוני/בוטנאי ויוטמע בתכנית הפיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.	א	הוראות בינוי	
		ב	הוראות פיתוח
<b>פארק גן ציבורי</b>		<b>4.1.6</b>	
אזור לפעילות פנאי אינטנסיבית בשטח הפתוח.			
<b>שימושים</b>		<b>4.1.6.1</b>	
שבילי הליכה, שילוט, גינון ונטיעות, מתקני משחק ופנאי, ריהוט רחוב, ברזיות, מעבר קווי תשתיות.			
<b>הוראות</b>		<b>4.1.6.2</b>	
א. ייאסר שימוש באספלט לצורך ציפוי השבילים. השבילים יצופו בכורכר או פסולת בניין גרוסה. ב. רוחב השבילים לא יעלה על 3 מ'. ג. מעבר קווי התשתיות יעשה ככל שניתן בתחום רצועת השבילים.	א	הוראות פיתוח	
<b>מאגר מים</b>		<b>4.1.7</b>	
מערכת איגום מי נגר המשהה זרימת מים חורפית בתחום התוכנית.			
<b>שימושים</b>		<b>4.1.7.1</b>	
אגירת מי נגר עונתי			
<b>אזור נחל וסביבותיו</b>		<b>4.1.8</b>	
ערוץ זרימה של מים טבעי או מוסדר, בו זורמים או עומדים מים.			
<b>שימושים</b>		<b>4.1.8.1</b>	
הסדרה התוויה והחדרת מי נגר.			
<b>הוראות</b>		<b>4.1.8.2</b>	
יבוצעו עבודות לשיקום ערוץ הנחל, ליצירת מעבר חופשי למי נגר, לשיקום צמחית האפיק על ידי שתילת צמחיה אופיינית לגדות הנחל, כל זאת תוך שמירה על המאפיינים הטבעיים של השטח.		א	הוראות פיתוח

<b>4.1.9</b>	<b>טיילת</b>	
		שבילים להליכה וריצה ונתיב רכיבה על אופניים.
<b>4.1.9.1</b>	<b>שימושים</b>	
		שבילים להולכי רגל ואופניים, מעבר רכב חירום, פרגולות, ריהוט רחוב.
<b>4.1.9.2</b>	<b>הוראות</b>	
א	הוראות פיתוח	<p>א. רוחב הטיילת יהא 4 מ', עם התרחבויות עד ל 12 מ' והכל בהתאם לתכנית הפיתוח אשר תאושר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. הטיילת תרוצף בשילוב של כורכר מהודק, פסולת בניין גרוסה ואבנים משתלבות, תוך דגש על הגברת החילחול וחיזור המים לקרקע הטבעית.</p> <p>ג. נתיב ההליכה יופרד מנתיב רכיבת האופניים.</p> <p>ד. לעת היתר בניה יבחן ע"י מהנדס העיר הצורך בהפיכת שביל האופניים המקביל לרח' גולומב לשביל חיצוני לפארק וזאת על מנת להפריד בין הולכי רגל לבין רוכבי אופניים ועול השימוש ע"י ציבור רוכבי האופניים העירוני.</p>

<b>4.1.10</b>	<b>נקודות תצפית</b>	
<b>4.1.10.1</b>	<b>שימושים</b>	
		הסדרת עמדות מוגבהות לתצפית או מקומות מסתור עם אפשרות ישיבה.
<b>4.1.10.2</b>	<b>הוראות</b>	
א	הוראות פיתוח	<p>א. כל נקודת תצפית תכלול סככת עץ פתוחה, ספסלי עץ ומעקה עץ גבוה להסתרת הצופים.</p> <p>ב. שטחה של נקודת תצפית שכזו לא יעלה על 15 מ"ר.</p> <p>ג. מתקני המסתור יותקנו מעץ המוקף צמחיה טבעית ושטחם לא יעלה על 4 מ"ר.</p>

<b>4.2</b>	<b>דרך נופית</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
		דרך למעבר רכב, עיבוד חקלאי ומעבר קווי תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א	הוראות לפיתוח דרכים	<p>1. הדרך הנופית תהיה סלולה או מכורכר מהודק.</p> <p>2. רוחב הדרך לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>3. הדרך המובילה למבנה הציבור תשמש למעבר רכב שירות בלבד לצורך תפעול שוטף של הפארק, לא תתאפשר כניסת רכבים אחרים לשטח הדרך הנופית.</p> <p>4. ביטול דרך מאושרת ע"פ המסומן בתשריט.</p>

<b>4.3</b>	<b>חניה</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
		חניית רכבים, מעבר קווי תשתיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	
		<p>1. משטח החניה ירוצף מחומר חדיר באופן המאפשר חלחול והחדרת מים לקרקע.</p> <p>2. תנאי לפתיחת החניון לציבור יהא נטיעת שורה כפולה של עצים בוגרים בצד הצפוני הפונה לשכונה כחיץ בין מגרש החניה לשכונה.</p>

<b>4.4 מסחר מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
א. גני ילדים	
ב. מרכז תרבות וקהילה	
ד. מרכז מבקרים	
ה. חדרי פעילויות	
ו. חדר הרצאות	
ח. מבנה מחסנים	
ט. בית קפה	
י. מסעדה	
<b>4.4.2 הוראות</b>	
א.	<p>1. מבני החינוך והתרבות לא יעלו בגובהם על 10 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>2. תותר בניית פרגולה בגובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ' מגובה הגג.</p> <p>3. תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.</p>

<b>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.5.1 שימושים</b>	
מרכז ללימודי הסביבה	
חדרי פעילויות	
חדר הרצאות	
מבנה מחסנים	
מרכז תצפית	
<b>4.5.2 הוראות</b>	
א.	<p>1. מרכז התצפית, (תא שטח 06), לא יעלה בגובהו על 6 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>2. תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.</p>

<b>4.6 מתקנים הנדסיים</b>	
<b>4.6.1 שימושים</b>	
מתקן שאיבה וקידוח של חברת מקורות.	
<b>4.6.2 הוראות</b>	
	הוראות הפיתוח הינם בהתאם להנחיות חברת מקורות.

<b>4.7 אתר ארכיאולוגי</b>	
<b>4.9.1 שימושים</b>	
אתר עתיקות כמשמעו בחוק העתיקות התש"ח 1978	
<b>4.9.2 הוראות</b>	
א.	<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור רשות העתיקות לחפירה ובניה.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה הינו התניית ביצוע הדרך הנופית ומבנה הציבור בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות על פי תיאום מוקדם עם רשות העתיקות.</p>

<b>4.6 דרך ו/או עיצוב נופי</b>		
<b>שימושים</b>		<b>4.1.6.1</b>
דרך, מתקני דרך, שילוט, גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, מעבר רכב חירום, פרגולות, ריהוט רחוב, מעבר קווי תשתיות ופארק גן ציבורי בכפוף לנספח הפיתוח.		
<b>הוראות</b>		<b>4.1.6.2</b>
<p>א. כל ההוראות שנקבעו לייעוד של דרך ו/או עיצוב נופי בתכנית 2855 תקפות.</p> <p>ב. לא תותר בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרך פרברית מס' 4.</p> <p>ג. במידה ויהיה צורך בהרחבת דרך מס' 4, ניתן יהיה להעתיק את הטיילת מזרחה ובתנאי שתשמר רציפותה.</p> <p>ד. פיתוח השטח יעשה בהתאם למסומן בנספח הפיתוח ובכפוף להנחיות הפיתוח והבינוי בכל אחד מהשימושים בנספח הפיתוח.</p> <p>ה. כל עבודות הפיתוח בשטח יעשו בתאום עם המערכת הטבעית ובכפוף לתאום עם מתכנני הפארק.</p> <p>ו. מעבר קווי התשתיות יהיה בתחום השטח.</p>	הוראות פיתוח	א

## טבלת זכויות והוראות בניה

.5

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות לזווים (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי	מתחת						מעל	הקובעת	הקובעת	שירות			
0	0	0	0	0	4	-	-	50	100	50	0	0	50	50	A06	שטח ציבורי מתוח
0	0	0	0	0	7	-	-	50		150	0	0	120	950	05	מסחר
									93	730			660			מבנים מוסדות ציבור
0	0	0	0	0	7	-	-	50	142	550	0	0	480	387	06	מבנים ומוסדות

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשע"ב 1992.
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו.



<b>6. הוראות נוספות</b>	<b>6.</b>
<b>בינוי</b>	<b>6.1</b>
<b>התאמה למצב הטבעי</b>	<b>6.1.1</b>
הבניה תבצע בהתאמה מקסימאלית לתוואי השטח ולנוף הטבעי.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.1.2</b>
א. קירות חיזוניים למבנים יצופו באבן בסיתות ידני. ב. בעת הוצאת היתר בניה יבוצע תיאום עם יועץ טבע עירוני לעניין שילוב מערכות טבעיות בעיצוב הבניין.	
<b>גגות</b>	<b>6.1.3</b>
גגות המבנים יהיו שטוחים. לא תותר הצבת אנטנות וצלחות תקשורת, מתקני חימום ו/או קירור על גבי המבנים.	
<b>מתקני אשפה</b>	<b>6.1.4</b>
מיקום מתקן האשפה המרכזי יהיה במגרש החניה. סילוק אשפה מאזורי הפעילות ומשטח הפארק יעשה על פי הוראות המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.	
<b>מערכת הסעת המונים</b>	<b>6.1.5</b>
בניית קיר התמד לקו הסעת המונים על רחי גולומב יעשה בתיאום עם צוות התכנון והניהול של הפארק ומהנדס העיר.	
<b>עבודות פיתוח</b>	<b>6.1.6</b>
כל עבודות חפירה, בניה, סיכור ופיתוח יהיו בהתאם להנחיות שיקבעו במסגרת הוצאת היתר הבניה.	
<b>מים אפורים</b>	<b>6.1.7</b>
יובטחו אמצעים לאיגום ומחזור מים אפורים.	
<b>מתקני וקווי תשתית</b>	<b>6.1.8</b>
כל מתקני התשתית בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים, לרבות מתקני חברת חשמל. 2. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם רשות הניקוז.	
<b>תמ"א 34 ב' \ 3 – מי קולחין, ניקוז, איגום והחדרה של מי תהום.</b>	<b>6.1.9</b>
1. תכנית הפיתוח תבטיח שמירה מרבית של פיתולי העורק ככל שניתן, תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה. התכנית תשלב את העורק במערך השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הבטחת המשך תפקודו כעורק ניקוז.	
2. מי הנגר אשר ינוקזו בתחומי התכנית, יועברו לשטח הפתוח לצורכי השהיה והחדרה של מי תהום.	
3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיחו, בן השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עיליים באמצעות שטחי חלחול טבעיים ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו פתוחים ונמוכים מסביבתם.	

<p><b>6.2 תנאים למתן היתר בניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.2.1 ניהול הפארק</b></p>	<p><b>6.2.1</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהא הגדרת הגורם המנהל של הפארק וחתימה על הסכם בעניין במידת הצורך.</p>	
<p><b>6.2.2 עיצוב אדריכלי, תיאום תשתיות והשפעתם על המערכת הטבעית</b></p>	<p><b>6.2.2</b></p>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים והמתקנים עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.                  ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250 / 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכלול: מפלסים, חתכים וחזיתות, עיצוב נופי, תכנון תנועה חניה ודרכי שירות, תכנית שילוט הכוונה למבקרים בפארק.                  ג. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת 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 בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים). צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.                  ד. בשטח המוגדר בנספח הפיתוח כשטח טבעי, אזור נחל וסביבותיו, ומאגר מים, תתאפשר גמישות לצורך התאמת שטחים אלו לתכנית הפיתוח. הגמישות תתאפשר בטווח שלא יעלה על 10 מ' וכך שלא יהווה שינוי לתכנית.                  ה. בחינת השפעות ההיתר על המערכת הטבעית להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p><b>6.2.3 אישור משרד הבריאות</b></p>	<p><b>6.2.3</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה של מרכז המבקרים ומרכז התצפיות יהא אישור תכנית מפורטת לביוב על ידי משרד הבריאות (עקב הקרבה לקידוח מי השתייה "ירושלים 1").</p>	
<p><b>6.2.4 איגום והחדרה של מי תהום - תמ"א 34 ב' / 3</b></p>	<p><b>6.2.4</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהא בחינת הצורך להעברת מי קולחין לאיגום המוצע.                  2. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם רשות הניקוז.</p>	
<p><b>6.3 תמ"א 34 ב' / 3 – מי קולחין, ניקוז, איגום והחדרה של מי תהום.</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. תכנית הפיתוח תבטיח שמירה מרבית של פיתולי העורק ככל שניתן, תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה. התכנית תשלב את העורק במערך השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הבטחת המשך תפקודו כעורק ניקוז.</p>	
<p>2. מי הנגר אשר ינוקזו בתחומי התכנית, יועברו לשטח הפתוח לצורכי השהיה והחדרה של מי תהום.</p>	
<p>3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיחו, בן השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עיליים באמצעות שטחי חלחול טבעיים ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו פתוחים ונמוכים מסביבתם.</p>	
<p><b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 בכפוף לכל דין.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>		<b>7.</b>
<b>שלבי ביצוע</b>		<b>7.1</b>
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התניה</b>
שלב א'	הכנת תוכנית פיתוח ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו	תנאי לכל פעילות פיתוח ובניה בשטח למעט, סיכור וחפירות, הקמת בתי גידול, ניקוי השטח, שיקום טרסות, נטיעות והסדרת שבילים קיימים.
שלב ב'	פיתוח שימושי הקרקע ובניה בפארק	תיאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס הו. המקומית או מי מטעמו
<b>מימוש התכנית</b>		<b>7.2</b>
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.		

חתימות ואישורים					8.
חתימות					8.1
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.07.2010	יניב לוי	ועד הפעולה למען עמק הצבאים	5866232-1	ניצה לרנר	מגיש התכנית
27.07.2010	אריק שפיר	מנהל קהילתי גוננים	58369182	אריק שפיר	
27.07.2010	לפי	החברה להגנת הטבע	5742886	פזית שביד	
27.07.2010		ועד הפעולה למען עמק הצבאים מנהל קהילתי גוננים החברה להגנת הטבע			יזמים בפועל
27.07.2010		קרן קיימת לישראל			בעלי עניין בקרקע
27.07.2010		עיריית ירושלים מחי נכסים			
27.07.2010		מנהל מקרקעי ישראל ורשות הפיתוח			
27.07.2010	א.כ.		059145128	אורי בר שישת	עורך התכנית

8.2 אישורים	
אישורים להפקדה	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית	
ועדה מחוזית	
אישורים למתן תוקף	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית	
ועדה מחוזית	