

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0216515**

**מוזיאון פעיל עין יעל - שינוי לתכנית 6511**

**ירושלים**

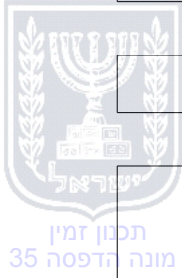
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

מתחם עין יעל שוכן בגדה הדרומית של נחל רפאים ומתפרס על טרסות חקלאיות שנבנו סביב המעיין עין-יעל. באתר מצויים שרידים ארכיאולוגיים של וילה מפוארת מהתקופה הרומית וביניהם פסיפס, בית מרחץ ושרידים של מבנה.



המתחם משמש כיום מוזיאון פעיל ועיקר פעילותו ביצירת פעילויות חינוכיות לשחזור והדגמה של חקלאות שלחין ומלאכות קדומות אופייניות לאזור, תוך כדי התנסות פעילה בסדנאות ובאזורי התצוגה.

במקום נערכות פעילויות לנוער בסיכון בשיטת "טבע-תרפיה" וכן פעילות טיפולית בעזרת בעלי-חיים עבור אוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים. חלקו של האתר משמש בשעות הערב לעריכת אירועים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

לשם המשך פעילותו של המוזיאון, מבקשים להוסיף שימוש של אתר קמפינג משולב ושל חוות רכיבה טיפוליות. כמו כן, יש צורך בהוספת מבנים לשימושים השונים, התאמת סידורי הגישה להולכי רגל ולרכב, הסדרת החניה והנגישות במתחם ואל המתחם.

בעת הגשת מסמכי התכנית לוועדות התכנון מתנהל הליך מול מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים להסדרת היתרי בניה למבנים באתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מוזיאון פעיל עין יעל - שינוי לתכנית 6511

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0216515

שטח התכנית 61.233 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	216800
קואורדינאטה Y	627800

**1.5.2 תיאור מקום**

מוזיאון פעיל עין יעל נמצא על הגדה הדרומית של נחל רפאים מדרום לגן החיות התנכ"י ושכונת גבעת משואה, ומצפון לשכונת גילה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30433	מוסדר	חלק	7-8, 10, 18-19	5-6, 9, 12-13, 17, 27, 31-33
30451	מוסדר	חלק	8	6-7, 9-12, 22

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2013	1742	6706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12222 ממשיכות לחול ככל שלא שונו בתכניות מאושרות אחרות.	שינוי	12222
26/07/2012	5453	6450	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5153. הוראות תכנית 5153 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5153
13/02/2003	1503	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6511 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו בתכניות מאושרות אחרות.	שינוי	6511



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלמה מילסון-ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלמה מילסון-ארד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15/03/2017	מילסון סלמה ארד	15/03/2017	1	1: 1250	מחייב	מצב מאושר
לא	נספח 1: בינוי	19/03/2017	סלמה מילסון-ארד	15/03/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח 2: תנועה וחניה	24/04/2017	שגיא ארליך	24/04/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח 3: עיצוב ופרטים אדריכליים	25/08/2016	סלמה מילסון-ארד	25/08/2016	23		מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי

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 35

**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		02-6296666	02-6297777	
	פרטי			הקרן לירושלים	ירושלים	רבקה (1)	11	02-6751711	02-6735037	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' רבקה 11, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		הקרן לירושלים	ירושלים	רבקה (1)	11	02-6751711	02-6735037	

(1) כתובת: רח' רבקה 11, ירושלים.

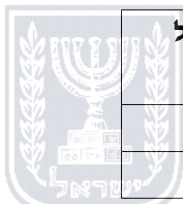
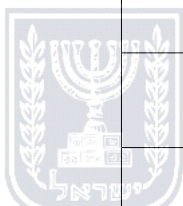
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888	02-5318706	
בעלים				הכנסיה היוונית האורתודוקסית הפטריארכיה של ירושלים	ירושלים	(2)		02-6282048	02-0000000	
חוכר				הקרן לירושלים	ירושלים	רבקה (3)	11	02-6751711	02-6735037	

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים, בנין שערי העיר, ת.ד. 91361, 9136102.

(2) כתובת: ת.ד. 19632, ירושלים.

(3) כתובת: רח' רבקה 11, ירושלים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלמה מילסון-ארד		ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערי	ירושלים	אגריפס	8	054-5990812		as_arch@012.net.il
	יועץ תחבורה	שגיא ארליך	118391	שגיא טל מהנדסים	גבעון החדשה	(1)		02-5363348		sagi.tal.eng@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטה-מפ	בני ברק	הירקון (2)	67	03-5741000	03-7516356	info@datama p.com

(1) כתובת: האלון 315, ת.ד. 151, גבעון החדשה.

(2) כתובת: הירקון 67 בני ברק קומה 4.



מכון זמין  
הדפסה 35



מכון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

תוספת זכויות בניה ושימושים למוזיאון פעיל "עין יעל".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

- (א) שינוי תכנית 6511 למוזיאון פעיל עין יעל.
- (ב) שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לשטח לספורט ונופש ומשטח ציבורי פתוח לדרך נופית.
- (ג) שינוי הנחיות לבינוי ולפיתוח השטח כפי שנקבעו בתכנית 6511.
- (ד) הסדרת הדרך הנופית המובילה לעין יעל והחניה הפרטית בתחום עין יעל.
- (ה) הסדרת צומת הכניסה לחניון הציבורי שמצפון לעין יעל והסדרת דרכי הגישה להולכי הרגל.
- (ו) קביעת השימושים המותרים בתחום המקום: פעילות חינוכית וקהילתית מגוונת. אירועים לרבות גן אירועים והגשת מזון באמצעות קייטרינג בתנאים מגבילים, חוות סוסים, מבנים ומכלאות לבעלי-חיים לצורך פעילות חינוכית וטיפולית, כולל פעילות לטובת אנשים עם צרכים מיוחדים. פעילות ספורט ונופש לרבות פארק אתגרי ואתר קמפינג משולב, חנות ובית קפה.
- (ז) קביעת תוספת שטחים בעבור בניה מוצעת.
- (ח) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- (ט) קביעת הוראות בדבר הסדרת חניה.
- (י) קביעת הוראות בדבר הסדרת נגישות לבעלי צרכים מיוחדים באתר.
- (יא) קביעת הנחיות לתכנון אדריכלי של המבנים וההצללות באתר.
- (יב) קביעת הנחיות להריסת מבנים והכשרת מבנים קיימים.
- (יג) קביעת הוראות לעקירה ושתילת עצים.



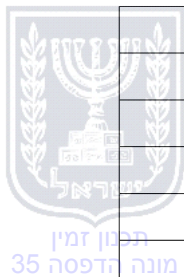
תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	204, 203
דרך מאושרת	202
דרך נופית	205
חניון	201

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	101
שטח ציבורי פתוח	102 - 104



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	101
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	203
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	202
גבול מגבלות בניה	חניון	201
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	104, 102
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	101
חניה	ספורט ונופש	101
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	202
קו מים 4" ומעלה	חניון	201
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	ספורט ונופש	101
שימור נופי	דרך ו/או טיפול נופי	203
שימור נופי	דרך מאושרת	202
שימור נופי	ספורט ונופש	101
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	102



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,205.56	1.97
דרך מאושרת	4,300.16	7.02
חניון	144.62	0.24
שטח פרטי פתוח	52,269.19	85.36
שטח ציבורי פתוח	3,313.92	5.41
<b>סה"כ</b>	<b>61,233.45</b>	<b>100</b>



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,205.56	1.97
דרך מאושרת	4,300.16	7.02
דרך נופית	1,941.99	3.17
חניון	144.62	0.24
ספורט ונופש	52,269.19	85.36
שטח ציבורי פתוח	1,371.91	2.24
<b>סה"כ</b>	<b>61,233.45</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. חורש טבעי, נטיעות וגינון 2. ספורט ונופש</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b> סוגי העצים שינטעו בשטח יהיו אופייניים לסביבה מבחינה אקלימית ומבחינת התאמה לצמחיית הבר ולחקלאות המקומיים. חל איסור על שתילת מינים פולשים. יש לשתול צומח מקומי הקרוב ככל ניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור לפני הפיתוח.</p>
4.2	<b>ספורט ונופש</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מוזיאון פעיל שבמסגרתו תתקיים פעילות חינוכית וקהילתית כגון לימוד פעיל של נושאי החקלאות העתיקה בארץ ישראל, לימוד נושאי ארכיאולוגיה ושחזור ארכיאולוגי וכן לימוד המלאכות המסורתיות. 2. פעילות "טבע-תרפיה" ופעילות לאנשים עם צרכים מיוחדים באמצעים שונים כגון צומח ובע"ח, לרבות קיומן של אורוות סוסים ומכלאות בעלי חיים לצורך כך. 3. גן אירועים, לרבות הגשת מזון באמצעות שירותי קיטרינג ללא בישול במקום. 4. ספורט ונופש- לרבות הפעלת חניון קמפינג משולב ופארק אתגרים. 5. בית קפה 6. חניה</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנייה</b> 1. תותר בניית מבנים אשר ישמשו את צרכי מוזיאון עין יעל. המבנים יבנו בשטח בהתאם לשימושיהם ועל פי עקרונות הבינוי המפורטים במסמכי התוכנית. שטחי הבנייה לא יעלו על 5,500 מ"ר. באישור הועדה המקומית יותרו שינויים במיקום המבנים ובמימדיהם, על פי צרכי המקום, ובתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת השטח הכולל ושלא תהיה פגיעה בטרסות ובאופי הבינוי של המתחם. 2. תותר בניית פרגולות (מצללות) לפי עקרונות הבינוי המפורטים במסמכי התכנית. השטח הכולל של הפרגולות לא יעלה על 2,000 מ"ר. שטח זה אינו נכלל בסך שטחי הבנייה. 3. לא ידרש להוציא היתר בניה לפרגולות, סוכות גפנים ומבנים לבעלי חיים הקיימים בשטח מוזיאון פעיל עין- יעל בעת הפקדת תכנית זאת. 4. תותר הקמת תחנת שנאים במקום, אשר תשולב בקיר תומך כך שגובה מעקה המבנה לא יעלה על גובה הקיר התומך או שיפוע מדרון הקרקע הסמוך. התחנה תבנה בהתאמה להוראות הבינוי שבתכנית או לנספח העיצובי של התכנית. הבניה תעשה על פי אישור חברת החשמל. 5. תאסר הקמת אנטנות וצלחות לטלוויזיה, רדיו ומערכות סלולריות.</p>
ב	<p><b>חניה</b> השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור הוא שטח לחנייה פרטית. 1) תקן החנייה ייקבע עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p>

4.2	ספורט ונופש
	<p>(2) חלה חובה לנטוע עצים בחלק החניון, כמפורט בנספח התנועה.                      (3) חניון הפארק המטרופוליני הנמצא מעבר לכביש בין עין יעל לגן החיות, ישמש את המבקרים בעין יעל. מגרש חנייה זה ילקח בחשבון בעת חישוב תקן החנייה הנדרש להיתר בנייה, בהתאם להוראות תכנית 13017.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השטח יהיה על פי עקרונות מנחים כמצוין במסמכי התכנית. צלע ההר תדורג באמצעות טרסות כדוגמת טרסות חקלאיות, אשר ישמשו את מטרות מוזאון עין יעל. כל הקירות התומכים לטרסות והגדרות יהיו בגובה של עד 2.5 מ' מאבן במופע גמר של בנייה יבשה כדוגמת הקירות החקלאיים הקיימים. ראש קיר יהיה מאבן או טיח מגוון. קירות תומכים וטרסות באתר הקמפינג המשולב יהיו עד 5.5 מ'.</p> <p>2. ריצוף השבילים והדרכים להולכי רגל יהיה בחומרים טבעיים כדוגמת כורכר, אבן שכבות וחלוקי נחל. בשבילים אלה לא יותר שימוש באבנים משתלבות מתועשות או באספלט. השבילים יהיו נגישים בהתאם לתקן ישראלי 1918 חלק 2, באופן שיאפשר מעבר בו לאדם עם מוגבלות בכיסא גלגלים.</p> <p>3. נטיעת עצים-</p> <p>א. עקירת והעתקת עצים יהיה בכפוף לאישור של פקיד היערות.                      ב. סוגי העצים שינטעו בשטח האתר יהיו אופייניים לסביבה מבחינה אקלימית ומבחינת התאמה לצמחיית הבר ולחקלאות המקומיים.                      ג. בעת הוצאת היתר בנייה, יבוצע סקר עצים ברדיוס של 20 מ' מהמבנה המתוכנן בלבד.                      ד. נטיעת עצים בחניון הפרטי של עין יעל יהיה כמתואר בהוראות לנושא החניה.                      4. שיקום נופי-</p> <p>א. חל איסור על שתילת מינים פולשים.                      ב. בסיום עבודות החפירה, יש לשתול צומח מקומי הקרוב ככל הניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור לפני הפיתוח. ראה גם סעיף 6- תנאים למתן היתר.                      ג. כל חפירה בקרקע תלווה בשמירה של שכבת הקרקע העליונה המקורית לטובת שיקום בתום העבודות.                      ד. יש לנטוע מיני עצים מקומיים בסמוך לגדר המקיפה את המתחם לשם מיסוך השפעת הפעילות במתחם.</p>
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>(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.</p>
ה	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>תותר הכנסת רכבי חירום ושירות וכן הולכי רגל מצידו הצפוני של שטח מוזאון פעיל עין יעל, מאזור חניון הפארק המטרופוליני.</p>
ו	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>1. המוזאון הפעיל יונגש על פי "תקנות נגישות למקום ציבורי שאינו בניין" ובהתאם לאופי המקום, תוואי פני השטח והשטחים הפתוחים בו ולטופוגרפיה הטבעית.                      2. תכנון ההנגשה וביצועה יהיה תוך שמירה קפדנית על אתרי הטבע, אתרי הארכיאולוגיה</p>

4.2	ספורט ונופש
	<p>והטרסות שבמתחם המוזאון, וללא פגיעה בערכים הנופיים של המתחם.</p> <p>3. במידה ויוגשו בקשות לפטור על בסיס שימור וערכי טבע וארכיאולוגיה, תוגש יחד עם הצעה לחלופה מותאמת לאנשים עם מוגבלות.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. המבנים יהיו בני קומה אחת מפני הקרקע הצמודה למבנה ועד לגובה מירבי של 5 מטרים למעט המבנה המרכזי שגובהו יהיה עד 8 מ'. במידה שתהיה בניה של פרגולות על גג המבנים, יהיו אלה כאמור כמתואר בסעיף 3, להלן. סעיף זה אינו חל על מבנה המשרדים הקיים.</p> <p>2. המבנים יבנו על פי הקווים המנחים שבמסמכי התכנית. המבנים ימוקמו בשטח, בין הטרסות השונות כמבנים בודדים, כדוגמת בנייה כפרית פזורה ובלבד שהמרחק המזערי בין המבנים לא יפחת מ-10 מטרים. לא תהיה מגבלה למרווחים בין הפרגולות וכן בין המבנים ששטחם מתחת ל-30 מ"ר.</p> <p>3. חומרי הבנייה: הבנייה תשלב קירות אבן בבנייה כפרית, קורות עץ, דלתות וחלונות עץ או ברזל ומשטחי טיח.</p> <p>4. הגגות, בין אם משופעים או אופקיים יהיו מולבנים או בכיסוי אגרנט טבעי או קורות עץ או מתערובת טבעית כדוגמת גגות בשחזור ארכיאולוגי. לא תותר בניית גגות בטון גלוי או גגות רעפים.</p> <p>5. עמודי הפרגולות יהיו מאבן במידות חתך שלא יפחתו מ 60/60 ס"מ ולא יהיו גדולים מ 1/1 מ'. שבכות יהיו מעץ או ממתכת.</p> <p>6. תותר הקמת מבנים מתחת לטרסות, ובלבד שיתוכננו תוך עמידה בדרישות החוק לאיוורור ותאורה.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>תותר הצבת קולטים לדודי שמש על גגות שטוחים בתנאי שהקולטים והמתקנים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ויהיו מוסתרים.</p>
ט	<p><b>תשתיות</b></p> <p>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 הני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבעו ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>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.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27388/0 "ירושלים, עין יעל (דרום)" מונה הדפסה 35 תכנון זמין 4923 עמ" 4975 מיום: 26/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חתכי בדיקה;</p>

4.2	ספורט ונופש
	<p>חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען מבקש הבקשה להיתר כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגישה בקרקע.</p>
יא	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>תנאים להפעלת שירותי ספורט ונופש :</p> <p>1. חניון קמפינג משולב - במקום תותר הפעלת חניון קמפינג משולב המאפשר לינה בשטח באוהלים ומבני קבע שיבנו בהתאמה למסמכי התכנית ובהתאם למפרט תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>1-א. חניון הקמפינג המשולב יכלול מבנים כגון משרד קבלה, חנות, מטבח לבישול עצמי, מועדון, שירותים ציבוריים ומחסנים. סך שטח המבנים יכלול בשטחים המותרים למבנים לפי הוראות תכנית זו.</p> <p>1-ב. חניון הקמפינג המשולב יכיל שטחים מוצלים ושטחי נוי, ובלבד שסך השטחים המוצלים לא יעלה על המותר לפי הוראות תכנית זו.</p> <p>1-ג. חניון הקמפינג המשולב יפעל במתכונת של אירוח קבוצות/ יחידים במאהל הקיים.</p> <p>1-ד. לא תותר חניית אוטובוסים בחניון הקמפינג המשולב או בקרבתו (מיד לאחר הורדת המטיילים בסמוך לאתר הקמפינג הרכבים יפנו בחזרה ובמידת הצורך יחנו בחניה מוסדרת בכניסה למוזיאון פעיל עין יעל).</p> <p>1-ה. חל איסור על תנועה בדרך הגישה לאחר רדת החשיכה ועד הזריחה. מומלץ לסגור את דרך הגישה החל משעה אחרי שעת החשיכה.</p> <p>1-ו. לא תותר באתר הקמפינג חניית קרוונים ניידים ולא תותר חניית רכבים פרטיים בסמוך לאתר הקמפינג. יחד עם זאת יתוכנן מקום חניה אחד לאנשים עם מוגבלות במתחם הקמפינג. החניה במקום החניה המותרת לנכים תתאפשר לרכב של אדם עם מוגבלות בלבד.</p> <p>1-ז. מניעת זיהום אורי- התאורה במתחם הקמפינג תהיה מסוג תאורת Full Cutoff למניעת זליגת אור לעבר השטחים הטבעיים הסמוכים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכניות תאורה לאישור מחלקת קיימות.</p> <p>1-ח. הגבלות רעש לרבות שעות הפעילות הרועשות : בהתאם להערות והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה מיום 9.7.2015.</p> <p>1-ט. צמצום פגיעה בצומח- יש לתכנן את הקמת מתחם הקמפינג תוך פגיעה מזערית בעצים בוגרים הקיימים בשטח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת אישור פקיד היערות לעצים בוגרים המיועדים לעקירה ולהעתקה.</p> <p>2. פארק אתגרים - תותר הקמת פארק אתגרים.</p> <p>הפארק יכלול מבנים, מתקני ספורט ואתגר ופונקציות נלוות כגון משרד קבלה, חנות, מטבח לבישול עצמי, כיתות הדרכה, שירותים ציבוריים ומחסנים.</p> <p>3. בית קפה - תותר הקמת בית קפה בשטח האתר.</p> <p>4. לא יותר שימוש במבנים אשר נבנו מכוחה של תכנית זו טרם גמר ביצוע חניון לפי תכנית 13017.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

4.2	ספורט ונופש
<p>יב</p>	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>גן אירועים - במקום יותר להפעיל גן אירועים ולהגיש מזון באמצעות קייטרינג ללא בישול במקום, באזור הרחבה המרכזית ובאזורים הפתוחים הסמוכים לה.</p> <p>א. תנאי מוקדם להוצאת היתר להפעלת גן האירועים היינו פתרון אקוסטי הולם בהתאם להוראות תכנית זו ותכנית 6511 ולהנחת דעתה של הועדה המקומית ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על סמך דו"ח אקוסטי שיוגש לה בלא שהדבר יגרום להפרעה לתושבי שכונת גבעת משואה.</p> <p>ב. תנאים לקיום אירועים- בהתאם לתב"ע 6511 ללא שינוי. עדכון מכשור ההגברה, יהיה בהתאם להנחיות תב"ע 6511 או מסוג אחר ובלבד שלא יפגע בנושא האקוסטיקה כפי שהוא מוגדר בתכנית 6511.</p> <p>ג. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית לבדיקה ואישור של רכוז אקוסטיקה במחלקה לאיכות הסביבה תכנית אקוסטית עבור העסק המשמש כגן אירועים, שהוכנה ע"י יועץ אקוסטי מוכר.</p> <p>ד. התכנית תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תרשים של האולם עם ציון מיקום וסוג הרמקולים, מערכת ההגברה, מיקום מקומות ישיבה, רחבת הריקודים, פתחים, כניסות ויציאות של האולם.</li> <li>2. פירוט סוג ומיקום התקן מד הרעש, כפי שנדרש בתקנות הנ"ל.</li> <li>3. בתוך אולם השמחות במקום הגלוי לכל, יותקן שלט בגודל שלא יפחת מ- 100/70 ס"מ. על השלט יירשם בעברית ובאותיות בגודל שלא יפחתו מ- 5 ס"מ הנוסח הבא: ה" על מנת להגן על השמיעה של אורחי המקום, הותקן באולם שמחות זה, התקן מד-רעש המנתק אוטומטית את המוזיקה כאשר עצמתה עולה על 85 dbA במקומות הישיבה".</li> <li>4. בתכנית האקוסטית יש להתייחס גם לקריטריון הבסיס כלפי עסקי משמיעי המוזיקה, שלא יוצבו רמקולים ולא יישמע רעש מוזיקה מחוץ לכותלי העסק בכל שעה ומצב הפעילות בעסק.</li> <li>5. התקנה וכיול מד רעש תבוצע אך ורק לאחר אישור התכנית על ידי רכוז אקוסטיקה ומניעת מפגעי רעש במחלקה לאיכות הסביבה.</li> <li>6. דו"ח עם תוצאות כיוון, כיול ומדידות רעש כנדרש בתקנות הנ"ל וכן תוצאות מדידות רעש ברחבת הריקודים, במקומות הישיבה ומחוץ לכותלי העסק תימסר לאישור רכוז אקוסטיקה ומניעת מפגעי רעש במחלקה לאיכות הסביבה.</li> </ol> <p>ה. שימוש במערכות הגברה לצורך פעילות שגרתית או קיום אירועים תחת כיפת השמיים תותר על סמך תכנית מפורטת בה יצוין מיקום וסוג הרמקולים, מערכת ההגברה ומפלסי רעש מרביים במקור שיקבעו על סמך מדידות שטח בקולטים הרגישים של שכונות המגורים ובהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>ו. הנחיות למניעת רעש ממערכות מכניות:</p> <p>פירוט כל המערכות במכניות שישרתו את המוזיאון ייכלל בדוח של היועץ האקוסטי וייתנו התייחסות בנושא עמידתן בדרישות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>ז. תנאי להפעלת גן האירועים יהיה הסדרת מעבר להולכי רגל מהחניון שמצפון למתחם, הסמוך לתחנת הרכבת. על המעבר לכלול אמצעי להגברת בטיחות הולכי הרגל מהחניון לעין יעל ומעין יעל בחזרה לחניון.</p>
4.3	דרך מאושרת

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך לרכב ולהולכי רגל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> פיתוח הדרכים יהיה על פי תכניות מתואמות ומאושרות עם עיריית ירושלים. תכנון הדרך יבוצע על ידי מהנדס תנועה ואדריכל נוף.
<b>4.4</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך לרכב ולטיפול נופי בהתאמה לצומח ולטופוגרפיה במקום
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> סוגי העצים שינטעו בשטח יהיו אופייניים לסביבה מבחינה אקלימית ומבחינת התאמה לצמחיית הבר ולחקלאות המקומיים. חל איסור על שתילת מינים פולשים. יש לשתול צומח מקומי הקרוב ככל ניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור לפני הפיתוח.
<b>4.5</b>	<b>חניון</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניון לרכב פרטי, חניה לנכים ואוטובוסים
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> סימון מהתשריט : חניה העצים שינטעו בשטח חניון עין יעל יהיו אופייניים לסביבה מבחינה אקלימית ומבחינת התאמה לצמחיית הבר ולחקלאות המקומיים.
<b>4.6</b>	<b>דרך נופית</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך נופית לרכב ולהולכי רגל. דרך הכניסה למוזיאון הפעיל עין יעל
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> בדרך הנופית יש זיקת הנאה למוזיאון הפעיל עין יעל ולחניון המשמש את עין יעל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



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

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	גודל מגרש כללי	
1 (3)	5 (2)	10.5	5500 (1)	0	0	2500	3000	52091	101	ספורט ונופש

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

**הערה ברמת הטבלה:**

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין הוראות 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.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) לא תותר תוספת שטחי בניה, לרבות שטחי שירות, מעבר לשטח המפורט בטבלה..
- (2) קומה: קומה 1, הערה: הוראה זו אינה חלה על מבנה המשרדים הקיים ועל ה"מבנה המרכזי".
- (3) הערה זו אינה תקפה למבנה המשרדים הקיים שמספר הקומות שלו הינו שתיים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הנחיות מיוחדות**

**סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה**

בתחום הרצועה לתכנון של דרך מספר 396 על פי תמ"א 3 שינוי 70 המסומנת בתשריט, לא יתאפשרו בנייה או סלילה חדשים, ככל שדרך 396 תגרע מתמ"א 3 תבוטל הרצועה לתכנון ומגבלותיה.

**6.2**

**סטיה ניכרת**

1. השטח הבינוי בתחום התכנית, לרבות שטחי שירות, הינו מחייב ולא תותר כל תוספת שטח מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5. כל תוספת שטח מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת.  
2. גובה הבינוי, אשר לא יעלה על 5 מ', למעט מבנה המשרדים (הקיים) והמבנה המרכזי (8 מ') כמפורט בסעיף 4.2.2 ז' הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.  
3. ההוראות האקוסטיות והסביבתיות המפורטות בסעיפים 4.2.2 יא', יב' מחייבות. סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.

**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט להסדרת חניה בתוך המגרש על פי מידות תקניות ועל פי התקן התקף.  
2. על פי תבי"ע 13017 גן החיות, בחלק מהחניות בחניון הציבורי של גן החיות, ניתן להשתמש לבאי עין יעל.  
3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת של חניון גן החיות עפ"י תבי"ע 13017 ותכנית מפורטת להסדרת גישה של הולכי הרגל מחניון זה אל עין יעל.  
4. כניסה מהכביש הצפוני (וואלג'י) מותרת לרכב חירום לרכב נכים ולרכב תפעולי בלבד.  
5. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הסדרת צומת הגישה לדרך 18 בהתאם לתכנית הסדרי תנועה שיאושרו ע"י מהנדס העיר ו/או אגף תוש"ה, הסדרת דרך 18 עד הכניסה לחניון והסדרת החניון כולל הסובה וחניות האוטובוסים על פי העקרונות המוצגים בנספח התנועה.  
6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת נגישות, הנגשה של הקופות בכניסה הראשית, הנגשת הכניסה העיקרית אל המתחם מהחניה, המדרכה, תחנת הסעה, מקום להורדת נוסעים והעלתם ושביל ציבורי, וכן הנגשה של דרכי הגישה אל מרכזי העניין העיקריים בהם ניתן שירות לציבור, הנלווה למרכזי העניין, כגון: מזנון, בית שימוש נגיש, ולמתקנים נגישים לאורך דרך נגישה, והכל בהתאם לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שאינו בניין), תשע"ד-2013.  
7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור כיבוי אש למתחם, סידורי כבאות, רחבת היערכות ודרכי גישה.  
8. תנאי לקבלת היתר בבניה יהיה תיאום מיקום וגודל מתקני האשפה עם מחלקת תברואה.  
9. תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוחה של תכנית זו הוא אישור תכנית פיתוח ובינוי, אשר תקבע את העקרונות המנחים לצורך המשך פיתוח אתר עין יעל. תכנית הפיתוח והבינוי תאושר בידי הוועדה המקומית ומתכנת המחוז.  
תכנית הפיתוח והבינוי תערך בכפוף להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול, בין השאר, את הנושאים הבאים: גובה הבינוי, פריסת המבנים ופיזורם בשטח, שטחו של כל מבנה, אופי הבינוי, חומרי הבניה ופיתוח השטח.  
10. תנאי למתן היתר בניה ראשון לאתר הקמפינג יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה וקיימות בעירית ירושלים והטמעת הנחיותיה כתנאים בהיתר הבניה, ובין השאר בהתייחס להיבטים של אקוסטיקה, זיהום אור באתר הקמפינג ובניה מקיימת מערכות טבעיות.



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.3</b>
<p>11. תנאי להיתר בניה ראשון לאתר הקמפינג הוא אישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הכנת סקר עצים וקבלת אישור פקיד היערות. היקף סקר העצים ייקבע בעת עריכת הבקשה להיתר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר צומח באמצעות אקולוג/בוטנאי שיכלול בין היתר איתור והעתקת גאופיטים, איסוף זרעים והעתקת צמחים ייחודים, בדגש על מיני דגל ומינים נדירים, לטובת עבודות שיקום האתר, הסרה של מינים פולשים קיימים, מתן הנחיות להגנה על עצים לשימור, הצגת תכנית נטיעות וכדומה. הסקר יהיה בתחום המבנה החדש ויוצג לבדיקה ולאישור מחלקת הקיימות בעיריית ירושלים (סעיף זה אינו חל על המבנים הקיימים בשטח בעת הפקדת תכנית זו).</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית שיקום האתר על פי ההנחיות של המחלקה לאיכות הסביבה ואישור מחלקת קיימות בעירייה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת נספח ניקוז שיוכן על פי הנחיות המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה "מקורות" - תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מקדים מול מקורות לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.</p>	



<b>בטחון ובטיחות</b>	<b>6.4</b>
<p>1. לצה"ל אין התנגדות לאישור התכנית.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התורן, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבנים שונים בתחום התכנית	תותר הקמה בשלבים
2	הקמת אתר קמפינג	הסדרת הדרכים והגישה למתחם תבוצע לפני מבני אתר הקמפינג



### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה.