

פנייה לקבלת הצעות

לעיבוד קרקע במרחב עינות תלם בירושלים

1. מבוא

1.1. הרשות לפיתוח ירושלים ("הרשות") מזמינה בזאת הצעות לעיבוד קרקע לצרכי תיירות במרחב עינות תלם בירושלים, בין שכונת רמות לבין כביש 1 ("עינות תלם").

1.2. כחלק מפעילותה של הרשות לפיתוח וקידום רצועת הפארקים המטרופולינים של ירושלים, מעוניינת הרשות בקבלת הצעות לעיבוד שטחים שהם חלק מחלקות אדמה בעינות תלם המצויות בבעלות עיריית ירושלים ובייעוד "יער נטע אדם קיים", וזאת במטרה לשמר ולטפח מרחב חשוב זה אשר יתמוך בפיתוח התיירות במרחב. שטחי החלקות המיועדים לעיבוד בהתאם לפנייה זו מסומנים על גבי המפה המצורפת כנספח א' לפנייה זו (להלן: "שטחי החלקות").

העתק תקנון תוכנית מס' 12,000 החלה על שטחי החלקות מצורף כנספח ב' לפנייה זו.

2. עקרונות מחייבים של עיבוד החלקות

- 2.1. שותף אחד לפחות במציע הינו בעל ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בעיבוד ותחזוקה של חלקות אדמה;
- 2.2. שותף אחד לפחות במציע הינו בעל עסק חקלאי החל משנת 1.1.2023 לפחות;
- 2.3. הזכאות על פי פנייה זו הינה לעיבוד של שטחי החלקות בלבד, ואינה כוללת מימון ו/או תמיכה כספית בהיקף כלשהו;
- 2.4. הזכאות על פי פנייה זו תינתן בכפוף לאישור עיריית ירושלים, רשות הטבע והגנים, קק"ל וכל גוף סטטוטורי אחר ובהתאם לכל דין. אין בפנייה זו משום התחייבות מצד הרשות למתן זכאות בחלקות למציעים ו/או לסוג השימוש המוצע בהן על ידי המציעים;
- 2.5. הזכאות תינתן למשך 5 שנים ממועד אישור ההצעה, עם אפשרות הארכה למשך 5 נוספות, בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר ירושלים ושר הפנים; על אף האמור, מובהר בזאת כי הרשות ו/או עיריית ירושלים תהיינה זכאיות בכל עת, על פי שיקול דעתה ומכל סיבה שהיא, לבטל את הזכאות ולהורות על פינוי שטחי החלקות בתוך 7 ימים, והמציע הנבחר מתחייב לפנותם בתוך התקופה הנ"ל.
- 2.6. עיבוד שטחי החלקות יחל לכל המאוחר 60 ימים ממועד הודעת הרשות על בחירת המציע. לא החל המציע הנבחר בעיבוד שטחי החלקות בתוך התקופה האמורה, תהא הרשות רשאית לבטל את בחירתה בהצעתו.
- 2.7. המציע שייבחר יידרש להשקעה כספית (לרבות שווה כסף) בסכום שלא יפחת מ-500,000 ₪ על פני 5 שנים;
- 2.8. עיבוד שטחי החלקות יתבצע בתדירות של פעמיים בשבוע לפחות, והוא יכלול גם תחזוקה, השקייה וכל הכרוך בשמירה על נראות השטח, לרבות שמירה על ניקיון ותחזוקת הגידולים בשטחי החלקות, באופן שימשו עבור ייעוד הקרקע כחלקאית;



הרשות לפיתוח ירושלים

THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

- 2.9. האחריות המלאה והבלעדית לעיבוד שטחי החלקות וכל הכרוך בכך הינה של המציע בלבד, הן בהיבט הפיזי, לרבות גידור השטח, שמירת ציוד, הפעילות החקלאית וכיוצ"ב, והן בהיבט הרגולטרי, לרבות קבלת היתרים, אישורים, תשלום אגרות, היטלים וכיוצ"ב. מובהר כי לרשות לא תהא כל אחריות מכל סוג שהוא בקשר לשטחי החלקות המעובדים ו/או לכל פעילות שהיא אשר תתבצע במקרקעין;
- 2.10. המציע מתחייב לערוך ביטוחים מהסוגים ובהיקף הנדרשים בהתאם לאופי הפעילות בשטחי החלקות, ולכלול את הרשות ואת עיריית ירושלים כמוטבים בפוליסת צד ג';
- 2.11. המציע יהא אחראי לכל נזק, אובדן, הפסד, מניעת רווח, פגיעה ו/או הוצאה, שיגרמו לרשות ו/או למי מטעמה ו/או למבקרים ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לגופם ו/או לרכושו של כל אדם כתוצאה ישירה או עקיפה מהשימוש של המציע בשטחי החלקות ו/או עקב מעשה או מחדל של המציע ו/או של כל הבא מכוחו ו/או מטעמו ו/או המהווה הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויותיהם;
- 2.12. הרשות ו/או עיריית ירושלים תהיינה רשאיות להיכנס ולבקר בשטחי החלקות בכל עת, בתיאום מראש עם המציע.

3. אמות מידה לבחירה

בחירת הזוכה מבין ההצעות שיתקבלו, תתבצע על-פי אמות המידה והמשקולות הבאים:

#	אמות מידה	משקולות (ב- %)
3.1	ניסיון קודם של השותף במציע, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.	15%
3.2	מוניטין, גודל והיקף פעילות של עסק המציע, כמפורט בסעיף 2.2 לעיל.	15%
3.3	התרשמות מתכנית הפעלה של המציע לעיבוד שטחי החלקות עם המשמעות התיירותית שגלומה בפעילות זו למשך 5 שנים, לרבות מתווה הפעילות שישתלב במרחב עינות תלם והתאמה להוראות התוכנית הסטטוטורית.	30%
3.4	הצגת מקורות מימון ואופן המימון לשלבי הפעילות כפי שהוצגו במסגרת תכנית הפעלה.	30%
3.5	התרשמות כללית מהמציע ומההצעה והתאמתה לשטחי החלקות וליעדי הרשות והחיבור לפארקים המטרופוליניים.	10%
	סה"כ	100

3.6. בכפוף לעמידת המציע בעקרונות המחייבים של המציע כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכפוף להשגת כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, תוענק למציע שקיבל את הציון המרבי זכאות לעיבוד שטחי החלקות.

4. אופן הגשת ההצעה

4.1. הצעות מפורטות, הכוללות אסמכתאות המעידות על עמידה בכל התנאים ואמות המידה לעיל וכן תכנית הפעלה לעיבוד שטחי החלקות כמפורט לעיל, ניתן להגיש בדוא"ל: Bid@jda.gov.il, וזאת עד ליום 14.11.2024 בשעה 14:00.

5. כללי

5.1. הרשות שומרת לעצמה את הזכות לשנות כל אחד מתנאי הפנייה, הכל בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח כל דין.



הרשות לפיתוח ירושלים

THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

- 5.2. הרשות אינה מתחייבת לקבל כל הצעה שהיא.
- 5.3. הרשות שומרת לעצמה את הזכות לקיים משא-ומתן עם המציעים או מי מהם.
- 5.4. שינוי תנאי כלשהו מתנאי הפניה, לרבות שינוי באחד מהמועדים המפורטים לעיל, יפורסם באתר האינטרנט של הרשות לפיתוח ירושלים: www.jda.gov.il. באחריות המציעים לבדוק באופן שוטף את ההודעות המתפרסמות באתר האינטרנט, ככל שתהיינה.
- 5.5. יובהר כי רק הסכם חתום בין עיריית ירושלים לבין המציע – יחייב את העירייה ו/או את הרשות.

נספחים:

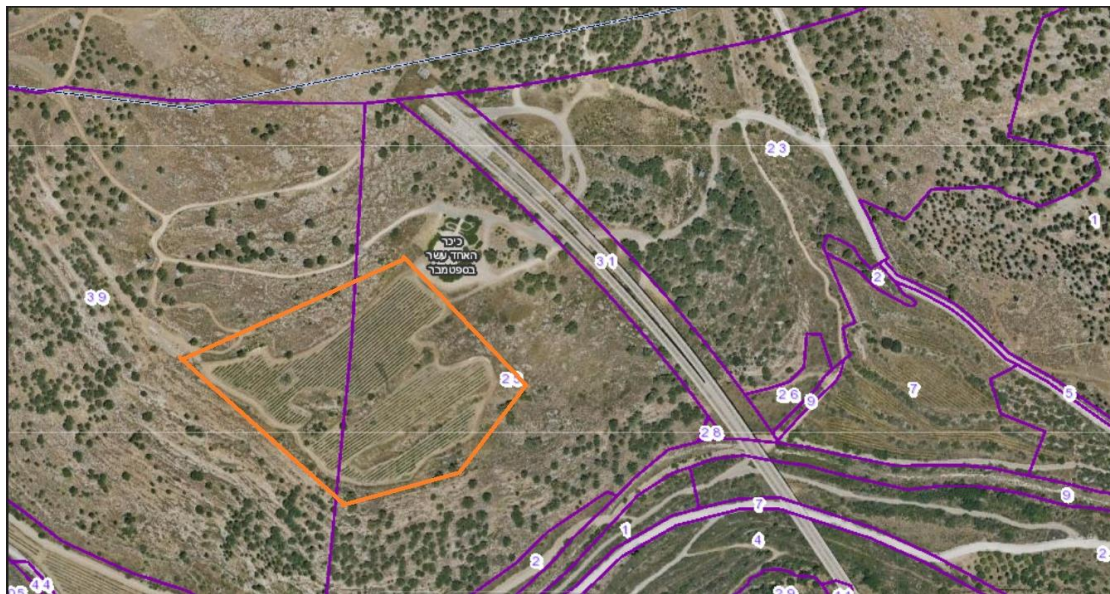
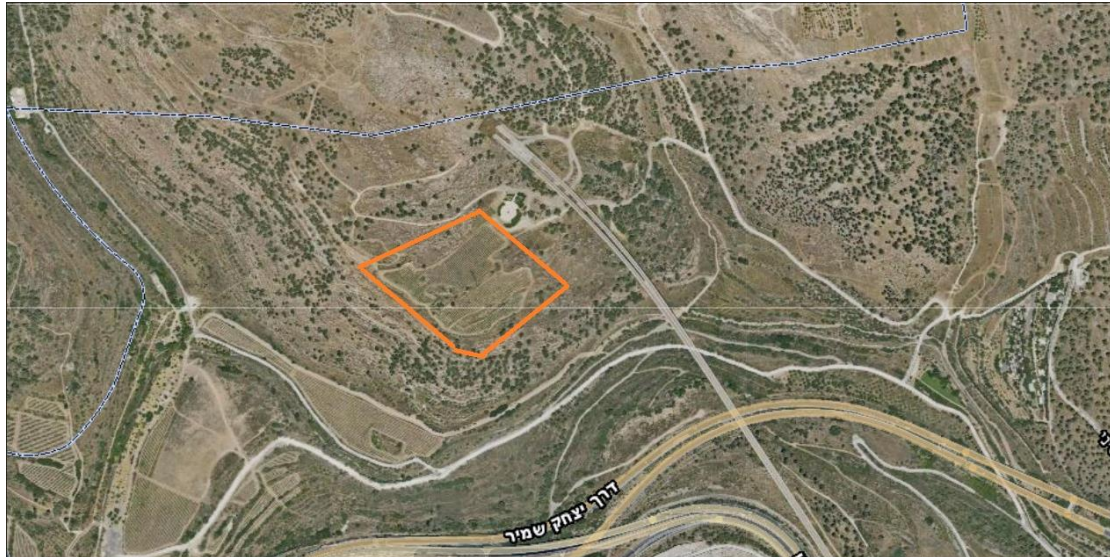
- נספח א'** – מפת שטחי החלקות המיועדים לעיבוד.
- נספח ב'** – תקנון תכנית מס' 12,000.



הרשות לפיתוח ירושלים

THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח א' – מפת שטחי החלקות המיועדים לעיבוד





הרשות לפיתוח ירושלים

THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח ב' – תקנון תכנית מס' 12,000

1038768-1

עמק הארזים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 12,000

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

Miloto
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אליהו גלילי
יו"ר הוועדה המחוזית

ב. ג. ג.

תאריך

יחזמי התכנית:

הקרן הקיימת לישראל

הרשות לפיתוח ירושלים

עיריית ירושלים

רשות שמורות הטבע והגנים הלאומים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה מ"י שר הפנים ביום
מנהלת שירות המבחן
מחוז ירושלים - תל התכנון

מנהל שירות המבחן
מחוז ירושלים

עורך התכנית:

שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ

עמודים

	1. <u>זיהוי וסיווג התכנית</u>
3	1.1 זיהוי התכנית
3	1.2 שם התכנית
3	1.3 סוג התכנית
3	1.4 מקום התכנית
4	1.5 יחס לתכניות אחרות
4	1.6 מסמכי התכנית
5	1.7 הגדרות
8	1.8 בעלי הזכויות בקרקע
	2. <u>עיקרי הוראות התכנית</u>
8	2.1 מטרות התכנית
8	2.2 נתונים כמותיים עיקריים
	3. <u>הוראות התכנית</u>
9	3.1 תכליות מותרות
15	3.2 לוח זכויות והוראות בניה
16	3.3 הוראות נוספות
25	4. <u>מימוש התכנית</u>
26	5. <u>חתימות</u>

זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	זיהוי התוכנית	תוכנית מספר 12000 ירושלים
1.2	שם התכנית	עמק הארזים
1.3	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
1.4	מקום התוכנית	מחוז ירושלים, מרחב תכנון ירושלים

גושים	חלקות בשלמותן	חלקי חלקה
30186	---	16
30223	1-6,14,15,16,20,21,22	7,8,9,11,12,13,17,18,19
30224	---	8,11,14,
30225	1-6	---
30226	2,3,4,5,6,8-25,29,30	1,7,26,27,28,33,34,35,36,39,43,44,45,
	46-50,52,53,58	51,55,57,59,67
30227	---	29
30231	1,6,7	5,10,12,20,25
30232	,1,2,6,7	3,4,18-20
30233	---	100
30237	15	3,11,
30238	6,10	8,13
30239	25	28-29
30248	1,3,5,9	2,4,6,7,8,10
30249	---	1,2,3
30274	---	1,5
30310	10,11,12	2,3
30313	1,2,3,10	4,5,6,11
30314	---	27,28,35
30681	2,3,4,6,8,9,10,12,16,17	1,5,7,11,13
30682	14-16,18,20,22-28,32,34,38-46	4,13,17,19,29,31,33,35,36
31277	---	1
31297	2,18,19,72	4,8,9,30,44,54,63-68,70,71

בית אכסא	
גוש 3	---
גוש 4	---
גוש 6	---
גוש 13	---
גוש 13	---

רשימה זו הוצאה מתוך תרשים גושים וחלקות שנקלטו בשיטה גרפית משנת 2013, ומשמש כרקע בלבד ואינו מהווה אסמכתא לסימון וחידוש גבולות

קואורדינאטות	215780,633630 דר' מעי
	219475,635700 צפ' מזי
	ע"פ רשת ישראל החדשה
גבולות התכנית	הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
שטח התכנית	2616 דונם

1.5 יחס לתוכניות אחרות

שינוי לתכנית מתאר מ"י 200
שינוי לתכנית מס' 4573 (כביש 9)
שינוי לתכנית מס' 6036 (מי נפתוח)

כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתמ"א 8, בתמ"א 22 (בחלקים הרלבנטיים), בתמ"א 23 ותמ"א 23/16/א/2 על שינוייה, בתת"ל 24/א', בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) תת"ל 16 (כביש 1) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית זו.

תכנית זו אינה פוגעת בשימושים האפשריים לפי תכניות 5809 ו-4930 א', ואיננה מבקשת לשנות את תכנית 5809 למעט לעניין ייעוד הקרקע. התכנית כפופה לתכנית 4930 א'.

1.6 מסמכי התכנית

מסמכים מחייבים:

- גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 5000:1.
- 27 דפי הוראות התכנית.
- גיליון אחד של נספח פיתוח בקני"מ 2500:1.
- 11 דפי הוראות נספח הפיתוח

מסמכים מנחים:

- גיליון אחד של תרשים פיתוח לכל שטח התכנית בקני"מ 2500:1.
- גיליון אחד של נספח בינוי לגשרים, טראסות וקירות אבן.
- גיליון אחד של נספח תנועה בקני"מ 2500:1.
- גיליון אחד של נספח ניקוז בקני"מ 2,500:1 ו 6 דפי הוראות.

מסמכים נלווים:

- גיליון אחד של מצב מאושר בתכניות מפורטות בקני"מ 5,000:1.
- גיליון אחד של מצב מאושר בתכניות מתאר ארציות 23/16א, 8,22,35,3 ובתכניות מתאר מחוזיות 1, 1/30, בקני"מ 20,000:1 – 25,000:1
- גיליון אחד של נספח תשתיות בקני"מ 2,500:1.
- גיליון אחד של צילום אוויר מיושר (אורטופוטו) בקני"מ 2,500:1

היחס בין ההוראות השונות של התוכנית הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור בהוראות התקנון, בתשריט (למעט אותם פרטים המופיעים במפת הרקע אשר אינם מצויינים במקרא שבתשריט), בנספחי הבינוי והפיתוח ודפי ההוראות בכתב המצורפים להם.

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

1.7. הגדרות

1.7.1 פירוש מונחים והגדרות בתכנית זו יהיה לכל המונחים שבחוק ולכל המונחים הבאים הפרוש שבצדס (לפי סדר הא' ב'):

המונח	פירושו
אזור	שטח בתוכנית המתוחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, במסגרת או בסמל כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבניינים בתחומו,
גן לאומי	כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי הנצחה לאומיים, התשנ"ח-1998
גשר	מתקן דרך למעבר מעל עורקי ניקוז או נחלים
דרך מאושרת	דרך מאושרת בתכנית ו/או דרך סלולה ומסומנת בתשריט בין אם היא סלולה בהתאם לדרוג שנקבע לה ובין אם לא.
דרך שירות	דרך המיועדת למעבר רכב שרות וחירום לתחזוקה, תברואה, עיבוד חקלאי וכיבוי שרפות.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
הרשות	רשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
יער נטע אדם מוצע	אזור לנטיעות מעורבות בעיקר של עצי חורש טבעי ועצי פרי וכן נטיעת עצים מחטניים תוך טיפוח חורש טבעי קיים.
יער נטע אדם קיים	שטח הנטוע עצי יער נטע אדם, כמוגדר ומותחם בתשריט.
מהנדס	מהנדס הועדה המקומית.
מסמך מחייב	מסמך שהנחיותיו או הוראותיו מוגדרות ומתחמות, ואינן מאפשרות סטייה מהן, בכל הנוגע לתכנית או להיתר הנגזרים מהתכנית שבה נמצא

המונח	פירושו
(או "הוראות מחייבות")	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 ו/או ע"י עורכי התוכנית.
נטיעות בגדות נחלים	אפיק הנחלים ושטח בצידם, המיועד לנטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.
קק"ל	הקרן הקיימת לישראל
דרכי אופניים	דרכים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. סימון עקרוני בלבד, ייבחן בתכנון המפורט
תכנית	כמשמעותה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה 1965 (תכנית מתאר ארצית, תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת).
תשריט התכנית	מפה המתארת באופן גרפי, בצבעים או ללא צבעים, חלוקת ייעודי הקרקע ומגרשים, בהתאם לשימושים השונים שיתרו בהם.

כל מונח שלא הוגדר מפורשות בסעיף זה או בתוכנית זו יפורש על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתמ"א 8 ובתמ"א 22 בהעדר כוונה אחרת משתמעת. 1.7.2 פירוש הציונים בתשריט (לפי סדר הא ב')

הגדרת הציון	סימונו בתשריט
גבול תכנית	קו כחול כהה
גבולות אזורי חיפוש (עבור מוקדי פנאי ונופש ביער ועבור מוקד קליטת קהל בגן לאומי)	קו שחור עבה מקוטע
גן לאומי	צהוב מפוספס על רקע ירוק בהיר
גבול שטח לשיקום נופי כביש 9 וכביש 1	קו כתום

הגדרת הציון	סימונו בתשריט
גשר	סימבול
גשר / מנהרה מסילת רכבת	קווקו צהוב תחום בקווים צהובים ובתוכו קווים שחורים
דרך רכב	אדום כתום
יער טבעי לשימור	ירוק מפוספס אדום III
יער נטע אדם מוצע	ירוק כהה מפוספס שחור III
יער נטע אדם קיים	ירוק כהה
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	לבן עם פסים אפורים אלכסוניים ///
מתקן הנדסי	חאקי מפוספס אדום אלכסוני ///
נופש פעיל	ירוק בהיר מפוספס אדום ///
נטיעות בגדות נחלים	תכלת בהיר
סימבול	אות או מספר בתוך גבולות אזורי חיפוש
רוטט דרך	שעה 12 – מספר דרך שעה 3- קו בנין ימין שעה 6 – רוחב דרך שעה 9 – קו בנין שמאל

בעלי הזכויות בקרקע

בעל הקרקע	מדינת ישראל, רשות הפיתוח, ואחרים
יזמי התכנית	קרן קיימת לישראל, עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים, הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

1. עיקרי הוראות התוכנית

1.1 מטרות התוכנית

- 1.1.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע המאושרים בשטח התכנית בהתאם לרשימת ייעודי קרקע המופיעים בסעיף 3.1 לעיל ובהתאם לטבלת ייעודי הקרקע המופיעה בתשריט התכנית.
- 1.1.2 הקמת פארק לשימושי פנאי ונופש של תושבי מטרופולין ירושלים.
- 1.1.3 הקמת פארק לשימושי פנאי ונופש של תושבי מטרופולין ירושלים ומבקריה, המשמר ערכי טבע, נוף ומורשת ומבטיח קיומן של מערכות טבעיות.
- 1.1.4 הגדרת אזורי חיפוש לשטחים המיועדים למוקדי פנאי ונופש, והגדרת תנאים להקמתם ותנאים למתן היתרי בניה.
- 1.1.5 הגדרת שטחים מכסימליים למבנים לצרכי תיירות, פנאי, נופש, אכסון תיירותי, נופש פעיל ומתקנים הנדסיים.
- 1.1.6 הסדרת גבולות של שטחי יער, גנים לאומיים ושמורות טבע, בין השאר על ידי גריעת שטחים והוספת שטחים אחרים וכן תיקון טעויות שנפלו בתוכניות קיימות על שטחים אלה.

1.2 נתונים כמותיים עיקריים

- 1.2.1 בכל 7 המוקדים (א-ח) לפיתוח נופש ופנאי גם יחד, מותרת בסה"כ בניה של 2850 מ"ר עיקרים ו 1500 מ"ר שטחי שירות על שטח של כ 133.4 דונם.
- 1.2.2 בכל 4 השטחים המיועדים לנופש פעיל (1-4) גם יחד תותר בניית 5800 מ"ר עיקרי ו 3500 מ"ר שרות על שטח של כ 142.5 דונם.
- 1.2.3 בנוסף תותר הקמת מרכז לוגיסטי לטובת הנהלת הפארק (משרדים, מחסנים וכדומה) בשטח עקרי של 200 מ"ר ושטח שרות של 400 מ"ר על פולגון בשטח של 5.63 דונם.

2. הוראות התכנית

2.1 תכליות מותרות (מסודרים לפי רמת השימור)

השימושים המותרים בשטח התכנית יהיו בהתאם למפורט להלן ובהתאם לנספח הפיתוח. מטרת נספח הפיתוח להסביר ולפרט את הוראות התקנון. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות נספח הפיתוח, יחייבו ההוראות הקפדניות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

תכליות ושימושים מותרים	יעוד קרקע	מגרשים
שימור שיקום ושיחזור של טרסות, קירות תמך ומבנים עתיקים או מסורתיים עפ"י תכנית מפורטת.	יער טבעי לשימור	01047 01048
שימור ושיקום הצמחייה הקיימת, נטיעת עצי צל בודדים רעיה.	מסומן בתשריט בצבע ירוק	
טיפול שבילי הולכי רגל קיימים.	מפוספס אדום III	
פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי חיץ לאש, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה מפני שריפות, ותחנות כיבוי בכפוף לתכנית זו ולהוראת כל דין. ביצוע פסי החיץ יותנה באישור תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה. התכנית תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ומנהל המרחב של קק"ל.		

תכליות ושימושים מותרים	יעוד קרקע	מגרשים
<p>התכליות והשימושים המותרים ביער טבעי לשימור וכן, באישור רשות הניקוז: העברת תשתית (קו מים) עפ"י תת"ל 24 א' תותר בתוואי הנחל, בתא שטח 01051 בהתאם לקבוע בתת"ל 24/ א' פיתוח שבילי הליכה, רכיבה על אופניים או סוסים.</p> <p>פיתוח אזורי פיקניק ופינוק נופש פעיל בשטח של עד חצי דונם כל אחת.</p> <p>שתילת צמחיה אופיינית לגדות נחל, לרבות דשא, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, ומניעת חסימות טבעיות ושיטפונות של נחל שורק בתדירות של 1: 50.</p> <p>הקמת שלוליות חורף, בריכות מים ואגמים קטנים למטרות נופיות ולשם יצירת בתי גידול לבעלי חיים הקשורים למים.</p> <p>תחזוקת אפיק הזרימה – לרבות בנייה ושיקום של קירות תמך, יצירת מפלונים ואשדות לאורך תוואי זרימת המים, הקמת מתקנים הדרושים לסחרור מים.</p> <p>הקמת גשרים מעל תוואי הנחל ומתקני חציה, בהתאם להנחיות נספח הניקוז ונספח הבינוי.</p>	<p>נטיעות בגדות נחלים מסומן בתשריט בצבע תכלת</p>	<p>01051 01052 01053 01054 01055 01056 01057 01058 01059</p>
<p>התכליות והשימושים המותרים ביער טבעי לשימור, וכן השימושים הבאים, באישור קק"ל:</p> <p>פיתוח אזורי פיקניק ופינוק נופש פעיל בשטח של עד חצי דונם כל אחת.</p> <p>פיתוח שבילי הליכה, רכיבה על אופניים או סוסים.</p> <p>מבני שירותים ציבוריים עד 20 מ"ר תוך עדיפות למבנים ללא קווי תשתית.</p> <p>כריתת עצים קיימים בהתאם לצורך ונטיעת עצים אחרים במקומם.</p> <p>טיפול ביער קיים, לרבות ריסוס, הכנות ידניות או מכאניות, לפי הצורך, לנטיעות ולטיפוח יער.</p> <p>פיתוח דרכי גישה וחניות לרכב.</p>	<p>יער נטע אדם קיים מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה</p>	<p>01000 01003 01004 01005 01006 01011 01012 01018 01046 01124</p>

תכליות ושימושים מותרים	יעוד קרקע	מגרשים
<p>הכשרת חניונים, מתקני ספורט נופש פעיל ומשחקים. לרבות התשתיות ההנדסיות הדרושות לשם כך.</p> <p>בנוסף, באזורי החיפוש למוקדי פנאי ונופש יותר בינוי על-פי המפורט להלן.</p>		
<p>התכליות והשימושים המותרים ביער נטע אדם קיים וכן: נטיעת עצים בהתאם לתוכנית נטיעה מפורטת שתאושר על ידי המהנדס ומנהל המרחב של הקרן הקיימת לישראל. תינתן עדיפות לנטיעת עצים מקומיים רחבי עלים.</p> <p>במגרשים 01024, 01044, 01042 יהיה השימוש המותר בהתאם לסעיף 13 א' לתמ"א 22/4 לרבות אגם מים לנופש</p>	<p>יער נטע אדם</p> <p>מוצע</p> <p>מסומן</p> <p>בתשריט</p> <p>בצבע ירוק</p> <p>כהה מפוספס</p> <p>שחור III</p>	<p>01001</p> <p>01002</p> <p>01007</p> <p>01008</p> <p>01009</p> <p>01010</p> <p>01013</p> <p>01014</p> <p>01015</p> <p>01016</p> <p>01017</p> <p>01019</p> <p>01021</p> <p>01022</p> <p>01023</p> <p>01024</p> <p>01026</p> <p>01027</p> <p>01028</p> <p>01029</p> <p>01030</p> <p>01031</p> <p>01032</p> <p>01033</p> <p>01034</p> <p>01035</p> <p>01037</p> <p>01038</p> <p>01039</p> <p>01040</p> <p>01041</p> <p>01042</p> <p>01043</p> <p>01044</p> <p>01120</p> <p>01121</p> <p>01122</p> <p>01123</p> <p>01126</p> <p>01127</p> <p>01128</p>

תכליות ושימושים מותרים	יעוד קרקע	מגרשים
<p>גידור המגרש כולו או חלקו.</p> <p>1. בתחומי המגרש: כל התכליות המותרות ביער על-פי יעוד המקרקעין וכן פיתוח ובניה אקסטנסיבית בהתאם למפורט בכל סימבול ("מוקד") כאמור בנספח הפיתוח המחייב על הוראותיו הכתובות.</p> <p>2. הבינוי והפיתוח המותרים על פי כל סימבול מפורטים בנספח הפיתוח המחייב, וניתן לבצעם בכל מקום בתחומי המגרש.</p> <p>3. פעולות לפי ס"ק 1 ו- 2 לעיל יותרו ובלבד שייעשו על-פי תוכנית מאושרת על-ידי המהנדס בגבולות המגרש עליו הוא משורטט.</p> <p>4. עם קביעת מקומות של כל סימבול בתוך אזור החיפוש תועבר תכנית בינוי מאושרת של הסימבול לשם מעקב אחר גריעה משטחי יער על פי תמ"א 22.</p>	<p>אזורי חיפוש למוקד פנאי ונופש בתחומי המגרש המצוי ביער סימבולים א-ז.</p>	<p>א - 01122 ב - 01128 ג - 01120 ד' - 01127 ד'2 - 01121 ו - 01123 ז - 01124</p>
<p>השימושים יהיו על-פי נספח הפיתוח המחייב וההוראות הכתובות המצורפות לו, וניתן לבצעם בכל מקום בתחומי המגרש.</p> <p>בתא שטח 01063 יותר שימוש למתקן הנדסי הקיים בתחום הגן הלאומי</p>	<p>גן לאומי מסומן בתשריט בצבע צהוב מפוספס על רקע ירוק בהיר</p>	<p>01025 01045 01020 01036 01125</p>
<p>1. כל השימושים המותרים לגן לאומי על פי תמ"א 8, ובלבד שיעלו בקנה אחד עם הוראות נספח הפיתוח המחייב.</p> <p>2. הבינוי והפיתוח המותרים מפורטים בנספח הפיתוח המחייב, וניתן לבצעם בכל מקום בתחומי המגרש.</p>	<p>אזור חיפוש למוקד קליטת קהל – בגבולות מגרש המצוי בגן לאומי סימבול ח-</p>	

תכליות ושימושים מותרים	יעוד קרקע	מגרשים
<p>שטחים למגרשי ספורט פתוחים, מגרשי ספורט מקורים, אולם ספורט לכ - 1000 מושבים, מטווח ירי ספורטיבי, מתקני משחקים, בריכת שחיה, חוות סוסים, מבנים לבית קפה ומסעדה, שירותים, מלתחות, משרדים ומחסנים.</p> <p>הבינוי והקצאת השטחים יעשו על פי נספח הפיתוח המחייב המהווה חלק ממסמכי תכנית זאת.</p> <p>כל עוד לא תאושר תוכנית בינוי ופיתוח בהתאם לסעיף ד-1 יותרו השימושים לעיל אשר אינם מצריכים בינוי עליהם יחול סעיף ד-1 בתנאים להיתר בניה.</p> <p>שימושים לחוות סוסים ולגן אירועים לא יותרו בתא שטח 01047</p>	<p>נופש פעיל</p> <p>מסומן</p> <p>בתשריט</p> <p>בצבע ירוק</p> <p>מפוספס</p> <p>אדום ///</p> <p>(ובתוכם</p> <p>סימבולים</p> <p>1-4)</p>	<p>01091</p> <p>01092</p> <p>01093</p> <p>01094</p> <p>01095</p> <p>01096</p>
<p>מרכז תחזוקה וניהול של הפארק: משרדי הנחלת הפארק, שירותים, מחסן ציוד, מוסך לחנית רכב תפעול ותחזוקה, מתקנים לסילוק ולדחיסת אשפה וכיוב'.</p> <p>מתקן שאיבת או דחיפת מים.</p> <p>שנאי (טרנספורמטור) חשמל.</p>	<p>מתקן הנדסי</p> <p>מסומן</p> <p>בתשריט</p> <p>בצבע ירוק</p> <p>צהוב מפוספס</p> <p>אדום ///</p>	<p>01061</p> <p>01062</p> <p>01063</p> <p>01064</p> <p>01065</p> <p>01066</p>
<p>מסילת ברזל בתוואי שנקבע בתכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א 23).</p> <p>תוואי המסילה יעבור בגשר בעל מפתח גדול ככל הניתן בין העמודים, ובעיצוב אדריכלי שיאושר על ידי המהנדס.</p>	<p>גשר מסילת ברזל</p> <p>מסומן</p> <p>בתשריט</p> <p>בקווקו צהוב</p> <p>תחום בקווים</p> <p>צהובים</p> <p>ובתוכו קווים</p> <p>שחורים</p>	

תכליות ושימושים מותרים	יעוד קרקע	מגרשים
<p>סלילת דרך דו נתיבית ברוחב של עד 6.8 מ', מצופה אספלט, או עפר מהודק בשילוב עם מצעים בהתאם לצורך ולפי הנחיית נספח התנועה.</p> <p>מובהר כי כל דרך על פי תוכנית זו המסומנת על גבי דרכים שאושרו בתוכניות קודמות, יחולו עליה הוראות תוכנית זו בלבד.</p> <p>התוואי המדויק של הדרך יקבע לאחר תכנון הנדסי מפורט. ציר הדרך בתכנון המפורט יכול לסטות עד 20 מ' מציר הדרך בנספח התנועה כדי לשפר את נתוני התנועה של הדרך וכדי למזער את השפעת הדרך על הסביבה.</p> <p>במגרש מס' 1076 בלבד תותר הסטת ציר הדרך עד 100 מ' מציר הדרך המסומן בתשריט, ותוספת של דרך משנית לחיבור שטחים מצרניים.</p> <p>בצמתים של דרך סלולה עם דרך לא סלולה, יבוצעו קטעי חיפוי באספלט מחוספס, גם בדרכים הלא סלולות עד למרחק של 20 מ' משולי הדרך הראשית.</p> <p>דרכים זמניות ושטחי ההתארגנות כמסומן במסמכי תכנית זו הם עפ"י תמ"א/ 23 /16 /א /2.</p>	<p>דרך מסומנת בתשריט בצבע אדום כתום.</p>	<p>דרכים</p> <p>01071 01072 01073 01074 01075 01076 01077 01078 01079 01080 01081 01082 01083</p>
<p>התכליות המותרות לפי הוראות התכנית החלה במקום</p>	<p>שטח ביעוד תקף</p>	<p>יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת מסומן בלבן עם פספוס כחול ///</p> <p>601 602</p>

תכליות ושימושים מותרים	יעוד קרקע	מגרשים
<p>השימושים המותרים ביער וכן השימושים המותרים בשטח זה בתכנית 4573 או 4930 באישור מהנדס העיר ירושלים, לאחר תיאום עם מנכ"ל הרשות לפיתוח ירושלים, מנהל מרחב מרכז בקרן הקיימת לישראל ומנהל מחוז מרכז ברשות הטבע והגנים.</p>	<p>השטח התחום בין גבול שיקום נופי כביש 9 וכביש 1 המסומנים בת שריט בקו כתום לבין גבול התכנית באזור מיסעת הכביש.</p>	

3.2. לוח זכויות והוראות בניה

מס' מגרש	סימבול בתשריט	שטח המגרש בדונם	מ"ר עקרי	מ"ר שירות	מהות הבניה	קווי בניין (במטרים)	מס' קומות מכסימלי למבנים (גובה מכסימלי למתקנים)
01122	א	25.8	1000	500	<u>גנים</u> (ארבוריטום): מבנה חינוך	5	קומה אחת
01128	ב	23.35	100	200	<u>פעילות פנאי</u> <u>אינטנסיבית ("גן</u> <u>ציבורי")</u> קיוסק	0	קומה אחת
01120 01127	ג	57.5	500	200	<u>ספורט אתגרי</u> מסעדה	10	2 קומות
01121	ד	11.97	700	300	<u>קמפינג, מסעדה,</u>	0	2 קומות
01123	ו	5.24	400	200	<u>נחל חלילים</u> מבנה חינוך	5	2 קומות
01124	ז	7.94			<u>אנדרטה</u>		
על פי תכנית 11503 א'							
01125	ח	1.6	150	100	<u>עינות תלם</u> קיוסק, תחנת מידע	5	2 קומות
01091	1	20.2	300	400	<u>פארק שעשועים</u> מסעדה	0	2 קומות
01093 01095 01096	2	101.7	1500	500	<u>ספורטק</u> בתי קפה, משרדים, מלתחות	50	2 קומות
			2400	600	אולם ספורט	5	גובה 10 מ'
01094	3	10.85	800	1000	<u>חוות סוסים,</u> מסעדה	5	2 קומות

מס' מגרש	סימבול בתשריט	שטח המגרש בדונם	מ"ר עקרי	מ"ר שירות	מהות הבניה	קווי בניין (במטרים)	מס' קומות מכסימלי למבנים (גובה מכסימלי למתקנים)
01126 01092	4	9.71	800	1000	חוות סוסים, גן אירועים במגרש 01126 יותר אך ורק שימושים התואמים את תמ"א 22	5	2 קומות
01064	מתקן הנדסי	5.63	200	400	הנהלת הפארק ולוגיסטיקה	5	קומה אחת

* שטחי האורוות יחושבו כשטח עקרי.

שטחי בנייה שיווצרו על ידי שיקום והשמשה של מבנים היסטוריים וארכיאולוגיים קיימים, לא יימנו בשטחי הבניה המותרים מתוקף התכנית.

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 הנחיות בניי כלליות

(א) מבנים חקלאיים

לא תותר בניית מבנים חקלאיים בתחומי התוכנית, מבלי לגרוע מהשימושים המותרים במפורש במסגרת תכליות מותרות בהוראות נספח הפיתוח המחייב.

(ב) חומרי בניה ופיתוח

קירות חיצוניים למבנים, יבנו או יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות ידני.

במוקד פנאי ונופש א' ובמוקד נופש פעיל 2 תותר בתכנית מפורטת גם בניה מברזל וזכוכית.

(ג) גגות

גגות המבנים יהיו שטוחים. לא תותר הצבת אנטנות וצלחות תקשורת, מתקני חימום ו/או קירור אחרים על גגות המבנים.

(ד) גובה

הבניה תהיה בגובה 2 קומות, או 7 מטרים, הנמוך מבין השניים, למעט בשטח המיועד לנופש פעיל (מס' 2) בו תותר בתכנית מפורטת הקמת אולם ספורט בגובה 10 מ'.

(ה) התאמה לטופוגרפיה הטבעית

הבניה תתבצע בהתאמה מקסימלית לתוואי השטח והטמעות בטופוגרפיה ובנוף הקיים. לא תותר בניית סלעיות לייצוב מדרונות אלא קירות תומכים מאבן טבעית מלבנית בלבד שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

(ו) מתקני אשפה

בשלב בקשת היתר בניה, רשאי אגף התברואה בעירייה לדרוש מיקום דחסנית אשפה בכל מוקד פיתוח, ולקבוע את גודלו.

(ז) שילוט

תוכן תכנית שילוט הכוונה לנהגים ולהולכי רגל לכל שטח הפארק. כל השילוט יבוצע בחומרים: עץ, מתכת, אבן ובטון חשוף.

(ח) פיתוח המרחב שמסביב לבנין

לא יינתן היתר אכלוס לבנין אלא אם כן הושלמו הפיתוח והנטיעות שבשטח המגרש עלפי תוכנית פיתוח.

(ט) השלמת בנינים

לא יינתן היתר אכלוס לבנין אלא אם כן נבנה מלוא השטח המותר בהיתר הבניה. אין באמור לעיל משום מניעה לבקש היתר בניה אך ביחס לחלק מן השטח המותר לבניה, והכל בכפוף להוראות סעיף 3.3.3 (היתרי בניה המותנים בתנאים נוספים), להלן.

(י) מבנים זמניים

לא תותר הקמת מבנים ומתקנים זמניים שלא על פי היתר לרבות בניה מעץ, ברזל גלי, או כל חומר "קל" אחר, למעט: מבנים לאירועים (לרבות מבני שירותים) שיוקמו באישור מראש של העירייה, לתקופה שלא תעלה על ארבעה עשר (14) יום.

(יא) בנייה מקיימת

תכניות הבינוי למוקדים השונים יוכנו תוך התייחסות לצורך בביצוע הבניה, ככל הניתן, בהתאם לעקרונות בנייה מקיימת מערכות טבעיות (כגון גגות ירוקים, מתקנים לחיות בר, אדריכלות משתלבת בסביבה וכיו"ב).
תכניות הבינוי יערכו בליווי יועץ אקולוגי/סביבתי.
ייקבעו בתכניות הבינוי של המוקדים השונים הוראות המבטיחות את צמצום השפעות הבינוי והתאורה על הסביבה ובעלי החיים במקום.

(יב) נטיעות

הנטיעות שיבוצעו בתחום התכנית, יבוצעו לפי תכנית נטיעות שתואם עם רט"ג/ק.ל ועם יועץ סביבת/אקולוג, אשר יתייחסו למינים שיש לטעת במקום

(יג) חנייה

(1) תוכנית חניה בכל מוקד תתוכנן בהתאם לתקן שיהא תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, באופן ששטח החניה הכלול במגרש יענה על דרישות התקן ללא הסתמכות על שטחי חניה במגרשים אחרים. ניתן לתכנן יחד אזורי חניה למוקדים סמוכים.

(2) שטחי חניה יתוכננו תוך התאמה מרבית לאופי השטח שבו ימוקמו ולנוף הקיים בסביבתו ובכלל זה באמצעות נטיעת עצים בוגרים ומושקים בצפיפות המרבית האפשרית שלא תפגע בשימוש לחניה.

3.3.2 מתקני תשתית וקווי תשתית

(א) שטחים המיועדים למתקני תשתית עיליים סומנו בתשריט. לא תותר הקמת מתקני תשתית עיליים נוספים, לרבות אנטנות, בכל תחומי הפארק.

(ב) תותר הקמת מתקני תשתית מקומיים, במסגרת תכנית בינוי כללית, למוקד פיתוח ובתנאי שהמתקן מיועד לצרכי הפיתוח בפארק.

(ג) מתקני תשתית במוקדי הפיתוח יוקמו במסתור טופוגרפי, או כחלק מבנין המוקם המותר באותו אזור.

(ד) לא תותר הקמת מתקני שנאות (טרנספורמציה) על גבי עמודים, למעט לצורך הטמנת קטעי קו.

(ה) קווי תשתית עיליים קיימים סומנו בנספח התשתיות. לא תותר העברת קווי תשתית עיליים נוספים למעט קווים שהקמתם אושרה בתכנית מהיררכיה גבוהה.

(ו) בכל מתקני החשמל הגלויים יותקנו מתקנים למניעת התחשמלות ציפורים.

(ז) רדיוסי מגן של קידוחי מים סומנו בנספח הניקוז. כל בניה בתחום הרדיוסים הנ"ל תותאם להוראות תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה – 1995. מובהר כי שימושים אסורים על פי התקנות האמורות יותרו אך ורק מחוץ לרדיוסי המגן או על פי הקלה מיוחדת כאמור בתקנות.

(ח) קווי תשתית טמונים קיימים סומנו בנספח התשתיות. קווי תשתית נוספים יוטמנו מתחת ולצד דרכים קיימות בלבד.

(ט) סילוק אשפה מאזורי הפעילות והתיירות בשטח התכנית ייעשה עפ"י הוראות המשרד לאיכות הסביבה, הרשות המקומית וקרן קיימת לישראל.

תכנית הבינוי והפיתוח תראה התאמה לאמצעי סילוק האשפה כאמור לעיל, וכן אמצעים למניעת ריחות רעים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.

3.3.3 שונות

(א) היתרי סגירה לציבור

(1) ניתן יהיה לסגור לציבור חלקים של מוקדי הפיתוח לתיירות פנאי ונופש ושל מרכזי קליטת קהל בפני כניסה חופשית של מבקרים, למעט לגבי מגרש מסי 01128 (סימבול ב') ומגרשים 01093 01095 01096 (ספורטק - סימבול 2), ולאפשר כניסה מבוקרת בתשלום, בהתאם לתכנית שתוגש כאמור בסעיף היתרי בניה להלן.

(2) מעבר לאמור בס"ק (1) יתאפשר מעבר חופשי לציבור בכל שטח התכנית. לא תותר הקמת גדרות בתחום התוכנית, למעט לצרכי בטיחות ובטחון הציבור. בכל מקרה, לא תותר הקמת גדרות בתחום רצועה ברוחב 50 מ' מכל אחת מגדות נחל שורק.

(ב) נגישות מוגבלים

(1) מבלי לפגוע בהוראות כל חוק ודין בנושא, 25% לפחות מהפיתוח הציבורי בפארק יבנה בהתאמה לנגישות מוגבלים גבוהה ביותר, לרבות המתקנים.

(2) כל המבנים בפארק, הנותנים שירות לציבור, הממוקמים בקרבת תוואי נגיש, יהיו נגישים גם לאנשים עם מוגבלות.

(3) במסעדות, קיוסקים, גני אירועים וכיוב' יושם דגש מיוחד על שירות לאנשים עם מוגבלות. בין השאר יונגש במלואו המקום בו נערכת חופה בגן אירועים, דלפק בקיוסק יוצב בגובה 110 סמ' מעל המקום בו נמצא מקבל השרות.

(4) יצירת הנגישות לאנשים עם מוגבלות, הן בפיתוח השטח והן בבניה, תהיה כמפורט ב"תקן ישראל 1918 - נגישות הסביבה הבנויה", או כל תקן אחר שיחליף אותו בעתיד.

(ג) תנועה

שבילים ודרכים קיימים שאינם מסומנים בתכנית, ואו דרכים המסומנות בין שני המחסומים בנספח התנועה, יסגרו לתנועה כלי רכב ממונעים, למעט רכבי שירות והצלה וכלי רכב הנושאים תו נכה. למען-הסר ספק, מובהר כי תיאסר נסיעת כל רכב ממונע בכל שטח הפארק, למעט בדרכים המסומנות, למעט רכבי שירות והצלה וכלי רכב הנושאים תו נכה, ואו נסיעות כלי רכב על פי הוראות המשטרה באירועים מיוחדים, והכל כפי שיקבע המפקח על התעבורה שהתוכנית בתחום אחריותו.

(ד) היתרי בניה

מתוקף תכנית זאת ניתן להוציא היתרי בניה לשימושים המותרים בתכנית, בהתאם להנחיות הבינוי הכלליות הקבועות בתכנית. על אף האמור לעיל יותנה מתן היתר בניה במקרים הבאים בתנאים נוספים כמפורט להלן:

התניות נוספות להיתר בניה	המוקד /או המבנה
<p>1. אישור תוכנית הבינוי והפיתוח ע"י הועדה המחוזית. הועדה המחוזית תדון בתוכניות אלה לאחר שהוצגו לה המסמכים הבאים:</p> <p>א. מסמך הבוחן חלופות מיקום לשימושים המוצעים בתחום המגרש.</p> <p>ב. מסמך המציג פיתוח השטחים הפתוחים למעבר הציבור הסמוכים למוקד וכן דרכים, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל לרבות מעברים עיליים ותחתיים.</p> <p>ג. מסמך המציג אופי פיתוח יתרת המגרש בכל מגרש לגביו מתבקש היתר הבניה.</p> <p>ד. סקר ערכי טבע, אתרים היסטוריים וארכיאולוגיים בתחום המגרש.</p>	<p>כל אחד ממוקדי פנאי ונופש /או מוקדי קליטת קהל /או שטחים לנופש פעיל המסומנים בתשריט /או בנספח הפיתוח:</p>
<p>2. בנוסף, יידרש אישור תוכנית בינוי ופיתוח על-ידי מהנדס הוועדה המקומית, לאחר שהוצגו לו המסמכים הבאים, וכן מסמכים נוספים ככל שיבקש המהנדס:</p> <p>א. תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100.</p> <p>ב. תוכנית מפלסים, חתכים עקרוניים, חזיתות</p>	

התניות נוספות להיתר בניה	המוקד /או המבנה
<p>עקרונית.</p> <p>ג. הוראות בינוי והנחיות לשילוב המבנים בנוף, כולל שימור עצים או העתקתם במידת הצורך</p> <p>ד. מסמך הוראות מפורטות לגבי שיטות העבודה והבניה, שלביות הבניה, שטחי התארגנות כלי העבודה, צורת הנחת קווי תשתיות, מניעת דרדרת חפירה למדרונות.</p> <p>ה. תיעוד מפורט של הצמחייה במקום והוראות שימורה ושיקומה לאחר הבינוי.</p> <p>ו. נספח תחזוקה תפעול וממשק השטח הפתוח והבנוי.</p> <p>ז. נספח ביוב בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ח. נספח חניה</p> <p>ט. הליך אישור תכנית הבינוי והפיתוח של המוקדים המפורטים בתכנית, על ידי הוועדה המחוזית, ילווה במתן זכות טיעון לציבור בדומה להליך המתקיים לפי סי' 149 לחוק.</p>	
חות סוסים, מסעדה או גן אירועים פתוח	
<p>1. הבקשה להיתר הבניה תכלול תכנון של השטח מסביב לגני האירועים להנחת דעתו של המהנדס, לפי החלופות הבאות או שילוב של חלופות אלה לפי שיקול דעתו של המהנדס: (א) הקמת הבמה קרוב ככל האפשר למבנים; (ב) הקמת קירות אקוסטיים; (ג) הקמת תשתית אשר תאפשר מיקום הרמקולים בתקרה מעל רחבות הריקודים.</p> <p>2. נספח ההחזקה והתפעול יכלול בין השאר את ההוראות וההתחייבויות הבאות: (א) התחייבות כי הרמקולים ימוקמו בתקרה</p>	<p>בסימבולים 3, 4, (מגרשים), 01094,01092,01126 (בהתאמה)</p>

התניות נוספות להיתר בניה	המוקד /או המבנה
<p>מעל רחבת הריקודים; (ב) התקנת מערכת "מגבל קול" אשר תנטר את הרעש הבוקע מן הרמקולים ותאפשר הפחתה בזמן אמת של הרעש או ניתוק החשמל.</p> <p>3. המהנדס יהיה רשאי לסטות מתנאים אלה ככל שנדרש על מנת להבטיח כי הרעש לא יעלה על המותר לפי כל דין ובכלל זה יהיה רשאי המהנדס להורות על חסימה אקוסטית באמצעות מעטפת אחרת או כל אמצעי אקוסטי אחר.</p> <p>4. תנאי לאישור תוכנית הבינוי על ידי הועדה המחוזית הינו הצגת חוות דעת אקוסטית.</p>	
<p>היתר לגן אירועים יינתן בשטח המוקד שאינו כלול בתמ"א 22.</p> <p>יינתן היתר בניה להקמת מסעדה בסימבול 3 וגן אירועים פתוח בסימבול 4 בתנאי שיוקם יחד עם מוקד הנופש והפנאי.</p> <p>תכנית הבינוי תציג את פתרון הגישה לתוככי החווה ואת פתרון החנייה שיהיה בתחום הפוליגון.</p> <p>שטח האורוות בתחום החווה ייחשב כשטח עקרי.</p>	<p>בסימבולים 3 ו-4 בלבד (מגרשים 01094,01092,01126) בהתאמה</p>
<p>סימבול א' (מגרש 01122) - גנים</p>	
<p>אישור רשות העתיקות להתאמת התכנון האדריכלי לאופי הבניה המיוחד של כפר ליפתא הסמוך.</p> <p>יעשה שימוש (ככל הניתן) באבני לקט.</p> <p>הכנת תכניות הבינוי והיתרי הבנייה ילוו על ידי צוות שיכלול אדריכל ואדריכל נוף, יועץ סביבת/אקולוג ונציג רט"ג.</p> <p>הבינוי יותאם ככל הניתן לאופי הבינוי של שכונת ליפתא</p>	<p>מבנה חינוך</p>

המוקד /או המבנה	התניות נוספות להיתר בניה
סימבול ג – מסעדה וספורט אתגרי (מגרשים, 01127,01120)	
בנייה כלשהי	תכנית הבינוי של המתחם תציג את פיתוח המתחם באופן המשתלב בין העצים וכך שתמנע, ככל הניתן, עקירתם של עצים.
סימבול ז'2 (מגרש 01121) - קמפינג	
בניה כלשהי	היתרי בניה בשטח הקמפינג יותנו באישור נציג שר התיירות בוועדה המחוזית לגבי הפרוגרמה של שטחי הקמפינג, ובהעדר נציג כני"ל, אישור מנכ"ל משרד התיירות או מי שימנה לצורך כך.
שירותים נלווים	היתר לשירותים נלווים מותנה בהקמה של אתר הקמפינג והפעלתו בפועל בעת מתן ההיתר.
סימבול ח – עינות תלם (מגרש 01125)	
בניה כלשהי	<p>אישור משרד הבריאות לאמצעים המיוחדים למניעת זיהום קידוח עין כרם 9. התייחסות המשרד לבקשת האישור יינתן תוך 30 יום מיום שתוגש הבקשה. היה ולא התקבלה התייחסות המשרד תוך 30 יום, יראו את התכנית כמאושרת על ידי המשרד.</p> <p>תכנית הבינוי תבטיח כי אפשרות השימוש של בעי"ח במעין לא תפגע (ובכלל זה מניעת גידור), תכנית הבינוי תכלול אמצעים לצמצום השפעות התאורה על בעי"ח באזור (כגון מניעת תאורה היקפית)</p>
סימבול 1 (מגרש 01091) - נופש פעיל	
בית קפה וחנות מזכרות	<p>תנאי מוקדם להוצאת היתר יהיה הקמה של אתר נופש פעיל אחד לפחות, והפעלתו בפועל בעת מתן ההיתר.</p> <p>תנאי לאישור תכנית הבינוי של האתר יהא הכנת חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לצורך במיגון אקוסטי שיצמצם את השפעות הרעש הנובעות מהאתר לכיוון מבשרת ציון ואשר תקבע הוראות בעניין ככל שהדבר יידרש.</p>

המוקד /או המבנה	התניות נוספות להיתר בניה
סימבול 2 (מגרשים 01093,01095,01096) - ספורטק	
בנייה בתחום פשט ההצפה של נחל שורק המופיע בנספח הניקוז.	הצגת תכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז.
בניה בתחום רדיוס מגן של קידוח עין כרם 12.	הודעת חברת מקורות על נטישת הקידוח, או חוות דעת משרד הבריאות בדבר האמצעים הנדרשים למניעת זיהום הקידוח. חוות הדעת תינתן תוך 30 יום מיום שהוגשה הבקשה למשרד הבריאות. היה ולא התקבלה התייחסות המשרד תוך 30 יום, יראו את התכנית כמאושרת על ידי המשרד.
אולם ספורט	הכנת תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, על פי נספח הפיתוח המחייב.

(ה) עתיקות

(1) התכנית מצויה בתחום אתרי עתיקות מוכרזים: עינות תלם (י"פ 1091 מיום 18/5/64), ליפתא (י"פ 1091 מיום 18.5.64), קצר א בוסתן (י"פ 1091 מיום 18/5/64), ח' עלונה (י"פ 4923 מיום 26/9/00), מצפה נפתוח (י"פ 4923 מיום 26/9/00).

(2) הטיפול בעתיקות, במקרה ויתגלו, יעשה בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח - 1978.

(ו) שינוי לתוכנית

שימוש בקרקע או בבניין לתכלית שלא פורטה ברשימת התכליות של התוכנית לגבי אותו אזור יחייב אישור שינוי לתוכנית על-ידי הוועדה המחוזית.

(ז) הפקעות

השטחים שבתחום התוכנית המיועדים לצרכי ציבור ובכלל זה השטחים המיועדים בתכנית לגן לאומי, יער לסוגיו, לנטיעות בגדות הנחל, לנופש פעיל, ולמתקן תנדסי וכן השטחים המיועדים לדרכים יופקעו וירשמו על שם עיריית ירושלים, בהתאם להוראות חוק התכנון, ויועברו לעיריית ירושלים כשהם פנויים מכל אדם מבנה גדר או חפץ.

(ח) תשתיות

(1) כל עבודות התשתית, לרבות כל העבודות הנלוות להנחה והעתקת תשתיות ככל שיתרו, יבוצעו ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.

- (2) מבקש ההיתר אחראי לכל נזק שיגרם לתשתיות בשטח נשוא הבקשה ויתקן בעצמו ועל חשבונו כל נזק יגרם לתשתיות כאמור לרבות לכל קו חשמל, מים טלפון וכיו"ב.
- (3) מתן היתר בניה יכול שיותנה בהענקת תשתיות לפי הוראות הרשות המוסמכת ויכול שיותנה בקבלת התחייבות להנחת דעתה של הרשות לתיקון כל הנזקים האמורים ככל שיהיו כאלה.
- (ט) **מבנים בלתי חוקיים**
- (1) מבנים הקיימים בתחום התוכנית שהוקמו שלא כדין, מיועדים להריסה גם אם לא סומנו במפורש כמיועדים להריסה בתשריט.

4 מימוש התכנית

4.1 מועד משוער למימוש התכנית

רשות הרישוי, כתנאי למתן היתר בניה הכולל גידור שטח, תוודא התקדמות פיתוח שטחים פתוחים, בשטחים הגובלים לשטח לגביו יתבקש היתר הבניה ובדרכים ושבילי האופניים המובילים אליו.

4.2 האחראים למימוש התכנית

הקרן הקיימת לישראל, הרשות לפיתוח ירושלים, עיריית ירושלים, משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית לתיירות ואחרים.

5 חתימות

5.1 יוזמי התכנית:

יחיאל כהן אדריכל נוף
סגן מנהל מרחב מרכז
קרן קיימת לישראל



א. הקיימת לישראל

ב. הרשות לפיתוח ירושלים

ג. עיריית ירושלים

הרשות לפיתוח ירושלים



1102

ד. רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים



מחוז מרכז
ת.ד. 238 ראש העין 48101
טל': 03-950400
פקס: 03-9024362

~~שלמה אהרונוסון~~
~~אדריכלים (2001) בע"מ~~
~~מבן השער 4, בני ברק~~
~~ת.ד. 3685, ירושלים 91036~~

5.2. עורכי התוכנית:

שלמה אהרונוסון אדריכלים בע"מ

איתי אהרונוסון, רישיון מס' 104877