

1712

119T2

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
תכנית מפורטת מס' מ.י. 584 א'  
הר איתן המרכז הלאומי למערכות ישראל

תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' מ.י. 584 א' -  
הר איתן המרכז הלאומי למערכות ישראל.

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:5000 (להלן: תשריט), וגליונות תכנית בינוי כפי שיפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

(א) תכנית בינוי הקריה והשתלבותה בשטח ההר בקנ"מ 1:2500 לרבות התכים וחזיתות בקנ"מ 1:1250 (להלן: "תכנית בינוי שטח קרית הר איתן", נספח מס' 1.

(ב) נספח ארכיאולוגיה ומסדרונות חשמל הערוך בקנ"מ 1:5000 ונספח ליעור המורדות סביב האזור הבנוי הערוכים בקנ"מ 1:5000 (להלן "מפת פריסת עצים קיימת", ארכיאולוגיה ומסדרונות חשמל, נספח מס' 2.

(ג) חוברת - הכוללת 9 גליונות צילומים בשטח + גליון עם תכנית מפתח לצלומים ותכנית אחת עם פרספקטיבה כוללת של הקריה, נספח מס' 3.

(ד) גליון תנוחה ונספח תחבורתי של כביש הגישה וכביש הטבעת סביב האתר המבונה ערוך הקנ"מ 1:2500, נספח מס' 4.

3. הודאות התכנית:

הודאותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההודאות, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא של התשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה מידה אחת, חלות בכל מקרה ההודאות המגבלות ביותר.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. גבולות התכנית:

4,630 דונם בקירוב.

5. שטח התכנית:

הר איתן בתחום המועצה האיזורית מטה יהודה שטח בין קואורדינטות אורך 162400 - 159100 ובין קואורדינטות רוחב 131750 - 129250 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מקום התכנית:

1712

7. מטרות התכנית: (א) קביעת מערך יעדי הקרקע והשמושים ומערכת דרכי הגישה והדרכים הפנימיות בקרית הר איתן, קביעת תכנית בינוי ופיתוח והוראות בניה למבני הקריה לרבות קביעת היקפי הבניה לכ - 50,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים בשטח הקיריה המרכזית וקביעת אזורי בניה ופיתוח שיעדיהם ושימושיהם יוגדרו בעתיד בתכניות מפורטות שיוגשו מפעם לפעם.
- (ב) התווית דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות או מאושרות, התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל, התווית קוי מסועים, משטחי תניה, פרוחודרים עבור רשתות עיליות של חברת חשמל.
- (ג) קביעת הוראות בגין שטחי יער.
- (ד) קביעת הוראות בגין שטחי עתיקות.
- (ה) קביעת הוראות להריסת מבנים.
- (ו) קביעת הוראות לשימור מבנים.

8. כפיפות לתכנית: על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מ"י 200 וכן ההוראות שבתכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים מס' ת/מ/מ/ו' שינוי מס' 10 (להלן: תכנית המתאר) למרבה ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכ' מס' 584 א' זו, וכן ההוראות הכלולות בתכנית המתאר הארצית ליער ויעור תמא/ 22.

9. שטח קרית הר איתן: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בחוס כהה הוא שטח לקרית הר איתן.
- (ב) הבינוי יהיה בהתאם לתכנית הבינוי, תכנית הבינוי הינו נספח רעיוני בלבד ועם זאת לא יותרו שינויים בגובה המבנים, שטחי ונפחי הבינוי.
- (ג) תכניות וחזיתות הבנינים עפ"י נספחים אלה הינן תכניות וחזיתות מנחות בלבד.
- (ד) המבנים יהיו צמחי קרקע וללא שטחי מסד פתוחים ובכך ילוו את הטופוגרפיה.
- (ה) בשטח יוקמו בנינים המפורטים להלן: בגובה שלא יעלה על 10 מטר מקו קרקע סופי ועד לגובה ריצפת הגג; הבנינים יחולקו פונקציונאלית כמתואר להלן אך תתכנה העברת פונקציות ממבנה למבנה או פיצול מבנים לתת מבנים וזאת מבלי שישונו הגבהים ושטחי הבניה.

(1) מבנה מס' 1 ישמש כמבנה כניסה וקבלה מרכז מבקרים, תצוגה מחיאאלית, מסעדה, חנות ספרים ומזכרות, ספרייה, שטחי ציבור, חדרי מכונות איחסון פריקה, חדרי אודיטוריום. שטחו לא יעלה על 18,000 מ"ר שטחים עיקריים וכן 6,000 מ"ר שטחי שרות כמפורט בטבלה בעמוד 9.

(2) מבנה מס' 2 יכלול חדרי הדרכה והקבצה, חדרי מחשבים, חדרי תיעוד, ארכיון וספרייה, חדרי מחקר ומשרדים, שטחי ציבור, חדרי מכונות ומחסנים, חדרי אודיטוריום. שטחו לא יעלה על 5,000 מ"ר שטחים עיקריים, וכן 2,500 מ"ר שטחי שרות כמפורט בטבלה בעמוד 9.

(3) מבנה מס' 3 יכלול חדרי אודיטוריום ותערוכות מתחלפות, חדרי משרד חדרי כיתות והדרכה, חדרי מחשבים, מחקר תיעוד ואיחסון מסמכים, חדרי מכונות ומחסנים. שטחו לא יעלה על 10,000 מ"ר שטחים עיקריים וכן 5,000 מ"ר שטחי שרות כמפורט בטבלה בעמוד 9.

(4) מבנה מס' 4 יכלול סדנאות, מעבדות חדרי אחקה וטיפול בפריטי תצוגה ובמסמכים. שטחו לא יעלה על 4,000 מ"ר שטחים עיקריים וכן 2,000 מ"ר שטחי שרות כמפורט בטבלה בעמוד 9.

(1) היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בינוי בקנ"מ 1:100 לגבי כל בנין בנפרד ולגבי הפיתוח בקנ"מ 1:500 שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.

(2) היקף הבניה יחייב בניה בשלבים, למרות התכנון השלם של הקריה כולה תוכל הוועדה המקומית לאשר את הבניה בשלבים כפי שיוגשו על ידי המתכנן מפעם לפעם ולבד שהוכחה השתלבות כל שלב בתכנית הכוללת. כל בקשה להיתר תותנה בתכנית פיתוח ובינוי לכל המתתם הרלוונטי.

10. שטח יער קיים:  
השטח הצבוע בצבע ירוק הינו שטח יער קיים שיטופל בהתאם לנספח הנופי ולהוראות סעיף 15 בתכנית זו ויחולו עליו ההוראות החלות בתכנית המיתאר הארצית ליעור תמ"א/22 רשות בנייה בתוך שטחי היער הקיים למתקנים המיועדים לשמירתו ינתן רק עפ"י הוראות תמ"א/22 לעיל ועפ"י החלטת הוועדה המחוזית.  
שטח הבינוי יגודר ויתרת שטח היער הקיים יהיה פארק פתוח לציבור ללא גידור, תותר בניית האנדרטאות בשטח היער חאת בתיאום עם קק"ל ובכפוף לסעיף 12 להלן.

השטח הצבוע בצבע ירוק כהה עם קווים שתי וערב בטוש אדום ישמש לתצוגות פתוחות, התצוגות הללו תהיינה תחומות בקירות אבן או במחפורות שגובהן לא יעלה על 2.5 מטר, שטח התצוגות הפתוחות לא יכלול בינוי וימשיך לשמש חלק מהיער הקיים כמשמעו בתמ"א/22.

11. שטח לתצוגות פתוחות:

12. שטח הנצחה:  
השטח הצבוע בתכנית בצבע צהוב עם פסים שתי וערב בטוש אדום ישמש לאתרי הנצחה ו/או אנדרטאות אשר לא יחשבו מבנים לצורך תכנית זאת ותותר בהם חריגה בגובה על פי הצעת המתכנן ובאישור הוועדה המקומית, בהתאם לתכנית מפורטת שתופק לנושא זה. השטח שתכסה האנדרטה עצמה לא יעלה על 500 מ"ר.

13. דרכים וחניה:
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות.
  - (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
  - (ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד עם קווים שתי וערב בטוש שחור הינם שטחי חניה ציבורית.
  - (ד) ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לנספחים, תותר סטייה של 1 מ' + - בגבהי הדרכים מהגבהים המופיעים בנספחים.
  - (ה) כל החניות והדרכים יהיו בהתאם לחוק התכנון והבניה שיהיו כפופים לאישור הוועדה המקומית.

14. גידור שטח לפיתוח:  
קו אדום מקווקו מסמן את קו הגידור של השטח המיועד לפיתוח.

15. הוראות בדבר מתקנים ומבנים:
- (א) באזורים רגישים בעלי צמחיה או מסלע יחודיים לא יעשו עבודות עפר ולא יסללו דרכים למעבר רכב כלשהו.
  - (ב) באתרי התצוגה הפתוחה החפורים תוגבל החפירה לתחומי התצוגה בלבד והסביבה תשאר טבעית.
  - (ג) שפכי המילוי יכוסו במסלעות או באדמה גננית וינטעו מחדש.
  - (ד) קירות תומכים ייבנו מאבן טבעית בדוגמת האבן הנמצאת בשטח.
  - (ה) גדר שתקיף את האתר תבוצע באבן טבעית בדוגמת האבן הקיימת בשטח.
  - (ו) תשתית למערכות חשמל, תקשורת ותאורה תהיה תת-קרקעית.
  - (ז) המרחק שיקבע לבניה במרחק מקו מתח גבוה יתואם עם חברת החשמל כמפורט בסעיף 21 להלן.
  - (ח) השטח המסומן בשלושה קווים צהובים הינו שטח מעבר קווי הדלק. אין לנטוע עצים עמוקי שורש בתחום הרצועה וכן אין לבצע/ או לתכנן כל עבודה ללא תאום מראש וכן אין לבנות מבנים 5 מטר לפחות מכל צד של קו צינור הדלק.

16. הוראות לטיפול  
נופי

(א)

בשטחים המבונים:

1. בשטחי המילוי: לא יותרו שפכי עפר, ייבנו קירות בטרסות, עד גובה 2.50 מ'. הקירות ייבנו אבן בתאום עם אדריכל המבנה לגבי אופיה.
2. בשטחי חפירה: רצוי עד כמה שאפשר להשאיר סלע טבעי. במידה וסלע לא יציב ו/או לפי הצורך ייבנו קירות לפי המפורט בא.1 או מסלעות עם צמחית כיסוי.
3. שבילים ורחבות: ירוצפו באבן, סוג ועבוד יתואמו עם אדריכל המבנים. תתאפשר גם סלילה באספלט מדרכות או יציקת משטחי בטון עם אגריגט אבן עליון ("גרנוליט"). לא יותר שמוש במרצפות בטון או "אבן משתלבת" כל שהיא.
4. כל מערכות השרותים כגן תקשורת, כריזה, חשמל, וכד' יהיו תת-קרקעיים, כל הפילרים וקופסאות החיבורים ישולבו בבנין וקירות הפיתוח.
5. לא תותר עבודת הפיתוח אלא לאחר אישור תכניות פתוח מפורטות על ידי הוועדה המקומית.
6. יש להרבות בנטיעות לאורך הדרכים, גדרות, שבילים ובתוך שטחי חניה.
7. תוואי גדרות יתאים לטופוגרפיה ו"ליווה" אותה.
8. בחניונים ינטעו עצים וצמחייה.

(ב)

השטחים הפתוחים:

1. מטרת התכנית: טפוח היער תוך חזקו בעצים כולל רחבי עלים, גזום דלול לפי הצורך טפוח דרכים ויער לשמש הקהל הרחב לטיול ולשהייה במקום כולל נקודות מנוחה ומצפורי נוף.
2. בשטחי מילוי: לא יותרו שפכי עפר. ייבנו קירות בטרסות לפי א.1, מאבן לקט מקומית.
3. בשטחי חפירה: לפי א.2.
4. לא יוצא כל היתר בניה באתר עד לקביעת מקום שפכי עפר באישור מהנדס הוועדה המקומית.
5. הקירות ייבנו באבן לקט מקומית ללא כיתול. כל הפילרים, קופסאות חיבור לשרותים השונים ודומיהם ימוקמו בתוך קירות המרסות כנ"ל.

6. תותר בניית מבני שרותים לקהל שישתלבו בצורה טבעית בשטח, מחומרים טבעיים, בגובה עד 3.00 מ'.

7. כל מערכות השרותים כגון תקשורת, כריזה, חשמל, וכד' יהיו תת קרקעיים ובמידת האפשר צמודים לשבילי הגישה. במידה ויונחו תוך חציית השטח הטבעי תיעשה העבודה תוך פגיעה מינימלית בשטח.

8. צמחייה: תותר שתילת צמחייה שהיא ממשפחת הצומח של החורש המקומי ובתוספת צמחייה ארץ ישראלית של אזור הרי יהודה.

9. לא תותר עבודת הפיתוח אלא לאחר אישור תכניות פתוח מפורטות על ידי הוועדה המקומית.

10. תנטע צמחייה עבותה של עצים, שיחים ובני שיחים דחבי עלים לכוון מזרח (המחצבה) כדי לעצור במידת האפשר את הזיהום הנובע מהמחצבה.

(ג) הצמחייה בהר תשוקם על בסיס הצמחייה המקומית הארצישראלית - צמחיית בוסתן: חרובים, שקדים, זיתים, תאנים וכן עצי א"י אחרים: אלונים, כליל החורש, ערבה צפצפה וכד'.

(ד) צמחיית הבתה תשומר במקומות הראויים לכך.

17. הוראות לתפעול האתר: (א) תאורה: בכל חלקי האתר ניתן יהיה להפעיל תאורה שתוכל להיות מופעלת באם תידרש לשם הפעלת האתר לרבות תאורת כבישים וגדר.

(ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית ביוב באישור נציג שר הבריאות בועדה. (עפ"י החלטה 2 מיום 23/9/97).

18. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:

מניעת זיהום אוויר: שני גורמים מזהמים נמצאים בסביבת האתר: אגן החימצון הראשי המתוכנן מדרום מערב לאתר ומחצבת מבשרת (הר חרת) מצפון מזרח לאתר. יש לעבות את חגורת היער העצים, השיחים ובני השיחים כולם דחבי עלים באזור הסמוך לאגן החימצון ובאזור הפונה לכוון המחצבה. כל מבנה בכל שלב ושלב ממנו יתואם עם הממונה על איכות הסביבה במועצה המקומית מטה יהודה או עם הממונה האזורי במשרד לאיכות הסביבה.

22. תחנות  
טרנספורמציה  
אנרגיה ומיתוג:

תחנות טרנספורמציה ומרכזי אנרגיה יהיו במידת האפשר "פנימיים", דהיינו בבנינים מיוחדים או חלק מבנין שיבנה על פי הוראות אלו. ניתן יהיה להתקין בהם גנרטורים) לשעת חרום, לצורך גיבוי אספקת החשמל מתברת החשמל, ניתן יהיה למקם בכל האיזורים שיועדו לבניה לרבות באיזורים שיועדו לתצוגות פתוחות, ובאיזור חבור המתח הגבוה של חברת החשמל. הגובה המירבי של הבנינים המיוחדים לתחנות טרנספורמציה ומרכזי אנרגיה מעל פני סביבתם לא יעלה על 4 מטר.

23. אנטנה טלוויזיה  
ורדיו ותחנת  
ממסר אלחוטי:

תותר הקמת אנטנות לקליטה ו/או שידור על גג מבנה או בשטח פתוח בכפיפות להיתר הבניה עפ"י הגשת תכנית תוך התחשבות במבטים ובנוף.

24. קולטי שמש:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע. בכל מקרה הדוחים לא יראו על הגג.

25. חומרי הבניה:

חומרי הבניה הן של המבנים והן של הגדרות יהיו מאבן טבעית מסותתת (לא נסודה) או מאבן פוליגונלית ובגוון האבן שבסביבתה, יותר שימוש בחומרים אחרים (בטון, זכוכית, ציפויים שונים) בתנאי שלא יהיו דומיננטים בשטח והאבן היא שתלוט במרתב. גגות: לא תותר בניה בגגות רעפים וכל הגגות יהיו שטוחים או בשיפוע שלא יעלה על 30%.

26. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו ועל חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לדבות מערכות מים, ביוב וניקוח, תחנות שאיבה לביוב, אגירת מים והגברת לחץ, מתקני טפול בביוב וסילוק הקולחים, דרך ו/או עמודי תאורה ו/או קוי תאורה ו/או חשמל ו/או קווי תקשורת ו/או ארונות חלוקה וסעף הדרושים עבורם ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע עפ"י התכנית. כמו-כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם כתוצאה מעבודות התשתית המוצעו על ידי בעל הזכות במקרקעין לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים בשטח הנ"ל לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר הבניה להקמת הקריה בשטח המקרקעין אלא לאחר שיבוצע כל האמור בסעיף זה.

שטח שירות

שטח עיקרי

שטח	שטח יעוד	שטח	שטח יעוד
6,000 מ"ר (30%)	חדרי מכונות מדרגות, מעליות חדרי שרות מרחבים מוגנים	18,000 מ"ר	1. כניסה, קבלה מרכז מבקרים תצוגה מחאלית מסעדה, חנות, ספרייה, שטחי צבור חדרי אודיטוריום
2,500 מ"ר (50%)	חדרי מכונות, מדרגות ומעליות, חדרי שרות ומרחבים מוגנים	5,000 מ"ר	2. חדרי הדרכה והקבצה, חדרי מחשבים, חדרי תיעוד ארכיון, ספרייה, חדרי מחקר ומשודים, שטחי צבור, חדרי אודיטוריום
5,000 מ"ר (50%)	מחסני מסמכים, מכונות ומחסנים, חדרי מדרגות ומעליות, מרחבים מוגנים וחדרי שרות.	10,000 מ"ר	3. חדר אודיטוריום, תערוכות מתחלפות, חדרי משרד חדרי כיתות והדרכה מחקר ותיעוד.
2,000 מ"ר (50%)	מחסני מסמכים, שרות, מעלית ומדרגות, מרחבים מוגנים.	4,000 מ"ר	4. סדנאות מעבדות, חדרי טיפול בפריטי תצוגה ומסמכים

שטח בתכנית	צ ב ט	שטח יער קיים
4,044 דונם	ירוק	
410 דונם	ירוק כהה עם פסים שתי וערב באדום	שטח לתצוגות פתוחות
56 דונם	צהוב עם שתי וערב אדום	שטח הנצחה (אנדרטאות)
120 דונם	אדום ו/או ורוד עם פסים שתי וערב שחור	דרכים וחניה

4630,000





"הר איתן" המרכז הלאומי למערכות  
ישראל

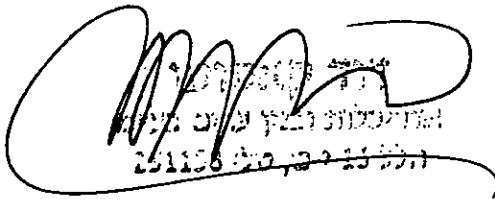
חתימת מגישי התכנית:



המרכז הלאומי למערכות ישראל  
**בהר איתן**  
משרד הביטחון לאונרדו דה-ווינצ'י  
תל-אביב 64733 ע.ר.

דוד קאסוטו אדריכלות ובנין ערים  
בע"מ רח' הלל 16 ירושלים 94581  
טל: 251158-68

חתימת המתכנן:



משרד הפנים מחוז ירושלים  
החטיבה לתכנון ערים  
הלל 16 יב, טל 251158

ירושלים, 25 באוגוסט 1994

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 584 א  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10197 ביום 26.8.94  
סגנית תכנון  
יו"ר הועדה

19. מערכת כריזה:

באתר תהיה מערכת כריזה:

- (א) באתר תותקן ותופעל מערכת כריזה לשעות הפתיחה של האתר למבקרים לצרכי תרום.
- (ב) בעת הפעלת מערכת הכריזה לא יעלה מפלס הרעש מעל 50 DBA מעבר למרחק 300 מ' מהקו הכחול של תכנית האתר.

20. שטח עתיקות:

- (א) השטח המותחם בנספח מס' 2 בקו שחור מקוטע, הינו שטח עתיקות אשר הוגדר ע"י אגף העתיקות לאחר עריכת סקר במקום.
- (ב) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בתכנית המתאר) המקומית מטה יהודה מ"י 200.
- (ג) בשטח העתיקות אשר בתחום התכנית יערך סקר ארכיאולוגי כתנאי למתן כל היתר בניה בשטח. כאמור בסעיף 2 (ט) לעיל.

21. המתקן החשמלי:

(א) קווי חשמל של חברת החשמל (תכנית מצ"ב):

- לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים מינימליים שיקבעו ויאושרו ע"י חברת החשמל פרט למבנים המותרים במעבר.
- (ב) עמדי חשמל שיימצאו בתוך שטח דרך לאחר הרחבתה או בשטח המיועד לבניה, יועברו למיקום חדש חאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.
- (ג) ארונות חשמל, תקשורת ותאורה:
- הארונות יהיו במבנים או מחוץ להם, כפי שידרש עבור המערכות האלו. מחוץ למבנים, הגובה המירבי של ארונות אלו מעל פני סביבתם לא יעלה על 1.8 מ'.
- (ד) עמדי תאורה:
- גובה עמדי התאורה מעל פני סביבתם לא יעלה על 12 מ', למעט במגרשי חניה וברחבות שם גובהם לא יעלה על 20 מ'.