

מחוז ירושליםמ ר ח ב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מסי מי827/ ("ישראל הקטנה")

(שינוי לתכנית מתאר מקומית מ/200)

1. שם התכנית : תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא תכנית מסי מי827 - שינוי לתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מסי מ/200(להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מסי 1), גליון של נספח בינוי בקני"מ 1:200 וגליון של נספח פיתוח ותנועה בקני"מ 1:500 (להלן נספח מסי 2), כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 59,380 מ"ר (59.38 דונם).
5. מקום התכנית : תחום המועצה האזורית מטה יהודה, צפונית מערבית למחלף לטרון גוש 4318. חלקי חלקות 47 עד 62, 64, הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.  
בין הקורדינטות 139/100 - 138/800  
והקורדינטות 147/300 - 146/900.

6. מטרות התכנית : א. שינוי תכנית המתאר המקומית של מטה יהודה ע"י שינוי יעוד משטח חקלאי למתקן תיירותי מיוחד ושטח לשרותי תיירות ודרך (פארק "מיני ישראל").

ב. שמירה על אופי האזור ע"י קביעת הוראות ארכיטקטוניות לשטחי הבינוי היעודיים.

ג. קביעת אזורי תיכנון בנספחי הפיתוח והבינוי וקביעת קיבולות בניה מירביות לכל אזור תכנון.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות התכנית : על תכנית זו תחולנה ההוראות הכוללות בתכנית מתאר מקומית מס' מ/200 (להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

8. הוראות כלליות : הוראות פרק זה יחולו על כל האזורים שבתכנית, אלא אם כן יאמר במפורש אחרת. הוראות הבינוי והפיתוח שנקבעו בתכנית זו יחולו על כל יעודי הקרקע כולל שטח לשרותי תיירות ואזור למתקן תיירותי מיוחד.

9. תנאים למתן היתר בניה :

(א) בניה בשטח רק בצירוף תכנית בינוי ופיתוח.

(ב) תנאי להוצאת היתר בניה בכפוף היא תכנית מדידה עדכנית שבה יסומנו גם קוי הבנין על פי תכנית זו וסימון עצים.

(ג) קוי בנין : יהיו בהתאם לנספחי הבינוי לשטחי התיכנון המצורפים לתוכנית זו.

(ד) גובה הבניינים : לא יעלה על הגובה שהותר בנספח הבינוי לכל אזור תיכנון בתכנית ובהתאמה.

ה) תוכנית פיתוח שטח :  
כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית  
מדידה מצבית עדכנית ובתכנית פיתוח  
שטח מפורטת בקני"מ 1:250,  
אשר יכללו גם את הפרטים הבאים

- 1) גבהים מוחלטים של הקרקע (גובה אבסולוטי)
- 2) קירות תומכים.
- 3) גדרות.
- 4) מגרשי חניה.
- 5) עצים לשימור.
- 6) נטיעות ועצים חדשים.
- 7) טרסות קיימות לשימור ושיפוץ.
- 8) מקום לשפיכת קרקע באזור.
- 9) מתקן אשפה.
- 10) דרישות בטחון בטיחות.

ו) היתר הבניה לכל שטחי הפארק יוגש  
כמקשה אחת ויכלול את כל שטחי  
הבינוי והפיתוח בפארק.

ז) גובה המבנים לא יעלה על 5 מ' מעל  
פני הקרקע הסופיים.  
הוראות בניה ופיתוח : גוון ציפוי  
המבנים יהיה בהיר.

ח) עם תוכניות ההגשה להיתר הבניה  
יוגשו לוועדה נספחי פיתוח הכוללים  
בתוכם רשימת צמחיה.

ט) בבקשה להיתרי בניה שבאזור שרותי  
התיירות יש לכלול בתי שימוש  
ציבוריים.

י) בשטחים המיועדים לשרותי תיירות  
יותר קו בנין "0" בצמוד למעבר  
הציבורי להולכי הרגל ולדרכי השרות  
ובכפוף לנספח הפיתוח.

יא) עם היתרי הבניה יוגש נספח מיוחד  
לשילוט ועיצוב אחיד של אזורי  
התצוגה הפונים לשטחים הציבוריים  
המתייחסים לצומת ולכביש 424 ויהיה  
חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. שטחי  
הבניה המותרים יהיו עפ"י נספח  
הבינוי המצורף.

יב) נושא החניה יבדק בעת מתן היתר  
הבניה ע"י משרד התחבורה.

יג) טרם הוצאת היתר בניה תוגש למע"צ  
תוכנית גאומטריה בקני"מ 1: 250  
לחיבור הפרוייקט אל כביש 424 הכוללת  
גבהים, ניקוז, תאורה וכו'.  
כמו כן תוגש למע"צ ולמשרד התחבורה  
תוכנית תנועה המבוססת על תוכנית הגאומטריה  
והתואמת את עקרונות נספח התנועה  
של התוכנית בקני"מ 1: 250.

יד) לא ינתן טופס 4 לפרוייקט אלא אם יבוצע בפועל  
צומת הכניסה למתחם הפרוייקט, ע"פ התוכניות  
שאושרו במע"צ ובמשרד התחבורה, בפיקוח מע"צ.

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

11. תשתיות:

מגישי התוכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד 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 הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס המוא"ז מגישי התוכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י המועצה האזורית. כמו-כן אחראים בעדי הזכויות במקרקעין מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, 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, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית/ בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למוא"ז כתנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

כללי: חיבור והקמת התשתיות בתחום גבולות התוכנית יעשו ע"י היזם, על חשבונו ובתיאום עם מוא"ז מטה יהודה.

א. ביוב:

כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, עפ"י הפתרון הבא: השפכים ינוקזו בצנרת ביוב ת"ק למתקן טיהור וטיפול עצמאי המשרת את האתר ומסוגל לקלוט את כל השפכים של האתר. לא יוזרמו מי קולחין למאגר תעוז.

ב. ניקוז:  
ניקוז האתר, לכיוון ערוץ נחל נחשון  
בתיאום ועפ"י הנחיות המשרד לאיכות  
הסביבה.

ג. מתקני אשפה ציבוריים:  
בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה  
האזורית, מטה יהודה.  
הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות  
רשויות הבריאות.  
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן  
שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים  
ואסטיים.  
מבנה האשפה יחייב קבלת היתר בניה.

תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין. התכליות והשימושים שיתרו בתחומי התוכנית, יהיו אלו הנדרשים באופן ישיר לפעילותו הספציפית של האתר.

א. אזור למתקן תיירותי מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא אזור למתקן תיירות מיוחד. יותרו בשטח הנ"ל הקמת אטרקציה תיירותית "מיני ישראל", הקמת מודלים ארכיטקטוניים ואחרים. (מרביית המודלים עד לגובה 3 מ' וכ-5% מסך כל המודלים עד לגובה של 6 מ'). יותרו בשטח הנ"ל גינון ונטיעות, הקמת מקומות כינוס פתוחים, הקמת מבני שרותים, מבני ממכר עד ל100- מ"ר ליח, מתקנים הנדסיים, פינות משחק, בריכות מים ומבני שרותים לייעודים הנ"ל. תותר יצירת מערכת שבילים להולכי רגל ותחבורה תיירותית, סימון ושילוט ויצירת מקומות חניה מגוננים בצדי הדרכים. חלק בלתי נפרד מתוכנית הפיתוח יהיו תוכניות ורשימות צמחיה מפורטות נפרדות לשצ"פ ולרצועה הנכללת בו. לא תותר הקמת פינות בישול ואכילה בחיק הטבע בשטח הפתוח. פרטי הבניה והפיתוח יעשו מאבן בשילוב עץ בהתאם להוראות הבניה והפיתוח של התוכנית לשטח זה. בשטחים אלו ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית, מים, ביוב, תקשורת וחשמל תת קרקעיים בהתאם לתוכנית שיקום נופי מאושרת ע"י הועדה.

ב. אזור לשרותי תיירות:

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור  
יכלול את השימושים הבאים:  
פארק מיניאטורות תיירותי - "מיני ישראל",  
שטחי חניה, דרכים, שצפ"ים, מבנה כניסה  
של שירותים הנדרשים ישירות לפעולות האתר,  
כגון: קופות, שרותים, חנות מזכרות, מסעדה,  
מרכז הדרכה ומשרד.  
גובה מבנה הכניסה בו ירוכזו של השירותים  
יהיה עד 5 מ'.  
כמו כן יותרו נטיעות, טיפול נופי ומתקני  
תשתית הדרושים לתפעול הפארק.

ג. דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמצוין להלן:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם  
שטחים של דרכים קיימות או מאושרות,
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום  
הם שטחים של דרכים חדשות.
- ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום  
עם פסים אלכסוניים שתי וערב בצבע  
שחור.

13. שמירת ערכי נוף:

- א. בשטחים שאינם מיועדים לבינוי לא  
תותר פגיעה באתרים נופיים, טרסות  
ועצים.
- ב. ישמרו המבטים מאזור התוכנית לכּוון  
מנזר לטרון.

14. מתקנים הנדסיים: לא תותר תחנת טרנספורמציה עילית בשטח  
התכנית ולצורך זה, יוקצה חדר מיוחד  
או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל.



התיכנון יכלול התייחסות נופית  
וסביבתית.

15. חניה:

א. חניון אוטובוסים מגוון וחניוני  
רכב פרטי מגוונים בהתאם לתקן  
החניה הנהוג.

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה  
בהתאם להוראות החוק.

16. היטל השבחה:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור  
כהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו וירשמו  
כחוק.

17. הפקעה:

18. ביצוע התוכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל  
חשבונם של מגישי התוכנית תוכנית חלוקה  
לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי  
המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל  
חשבונם.

התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה  
חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג', לחוק  
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו 2  
עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם  
המקרקעין כדי לאפשר רישום החלוקה לפי  
סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת  
ליו"ר הועדה המחוזית - אלא אם כן  
תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב  
ביקורת המיסמכים הנדרשים על-ידו לשם  
רישום החלוקה.

19. חלוקה מחדש:

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל  
תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו  
ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים  
בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.

20. שיפוי:

הקמת ואחזקת דרך הגישה לפארק  
וההתחברות לכביש מס' 424 תעשה על  
חשבון היזם.

21. הקמת דרך גישה:

חתימות :

~~בארק מנין ישראל~~  
~~שותפות מוגבלת~~

מגיש התכנית  
 קיבוץ נחשון,  
 "מיני ישראל"

קיבוץ נחשון

יגאל לוי אדריכלים  
 רח' יפו 33, בית יואל  
 ירושלים 94221

המתכנן  
 אדרי יגאל לוי

יוזם התכנית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 ובניה, מטמלסוזה יהודה

תכנית מס' .....

הועדה המקומית בישיבתה ה.....

מיום..... החליטה להמליץ  
 להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

בעלי הקרקע  
 ממ"י

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה  
 מיושמת עם תשלום התכנון הנוכחי.  
 ההצעה היא לטובי הסגן ולכל מי שיש לו חלק בהקנות  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עוד לא הוטעה הטעה ונתתם עטמו הסכם  
 המאשר בנינו ואין התנגדות או טענה במסגרת הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל חוק ועפ"י כל דין.

לשני הסד בסך הכול היה כי אם נעשה או ייעשה על  
 ידיו הסכם מנין הטעה הכולל בתכנית, אין בהתנגדותנו  
 על התכנית הפרדה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכותנו לטעול בעלל הפרדה ע"י מי שרכש  
 טאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
 אחרת הנוספת לנו בסמך הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
 שכן התנגדותנו נחלת אד ע"י בעלותנו על התכנית.

האריך..... מימ"ל מקרקעי ישראל  
 מוחו ירושלים

מנהל מחלקת מיפוי ומדידה  
 מוחו ירושלים

משרד הפנים מוחו ירושלים  
 אותור מנין מס' 694  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 בישיבתה מס' 199  
 33399