

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מתאר מס' מי/ 921
שינוי לתכנית מתאר מס' מי/ 200
(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

1. **שם התכנית :**

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' מי/ 921 שינוי לתכנית מתאר מס' מי/ 200 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן התכנית).

2. **מסמכי התכנית :**

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב. (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
 נספח מס' 1 – נספח נופי מנחה הערוך בק.מ. 1:1250, למעט לעניין מיקום מתחמים 1 עד 4.
 נספח מס' 2 – נספח נופי מנחה הערוך בק.מ. 1:500.
 נספח מס' 3 – נספח נופי מנחה וחתכים מנחים הערוך בק.מ. 1:200.
 נספח מס' 4 – נספח טווח בטיחות ומגבלות קרינה הערוך בק.מ. 1:1250.
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. **גבולות התכנית :**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. **שטח התכנית :**

כ- 74.562 דונם.

5. **מקום התכנית :**

הר רפיד.
 גוש 29556 חלקי חלקות 1.
 גוש 29557 חלקי חלקות 1,10.
 גוש 29905 חלקי חלקות 5,10,11,12.
 גוש 29906 חלקי חלקות 3,4,6,7.

שטח בין קואורדינטות אורך 209350 ל- 208180
 שטח בין קואורדינטות רוחב 637250 ל- 636800
 לפי רשת ישראל החדשה.

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד משטח יער עפ"י תמא / 22 ומאזור חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים – מתקני תקשורת, לשטח לשיקום נופי ולשטח דרך.
- ב. שינוי משטח אזור חקלאי לשטח לדרך חדשה.
- ג. קביעת גבול מתחם אנטנות בשטח המגרש.
- ד. קביעת שטח הבניה המרבי למבנה העזר.
- ה. קביעת שטח לשיקום נופי.
- ו. הכשרת דרך קק"ל וחיבור לכביש הגישה לנטף.
- ז. איחוד וחלוקה מחדש.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתמא / 22, בתממ / 1 / 41 ובתכנית המתאר המקומית של מטה יהודה מי/ 200, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית מתאר מס' מי/ 921 ז.

8. הוראות התכנית :

- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא בתשריט).
- במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למתקנים הנדסיים :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים - מתקני תקשורת וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מס' מי / 200 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :
- א. בשטח המגרש יותרו שימושים לאנטנות שידור, ציוד טכני ומבנה עזר בהתאם למפורט בנספח מס' 1. מיקום המתקנים ההנדסיים יהא בהתאם לנספח מס' 1 מתחמים 1 ו- 2 (שטח למתקנים הנדסיים).
- גובה האנטנות לא יעלה על 75 מ' מעל פני השטח ו-820 מ' מעל פני היס.
- ב. שטח הבניה המרבי למבנה העזר הוא כ- 210 מ"ר, מתוכם כ- 30 מ"ר עבור חברת חשמל. מקום המבנה יהיה בהתאם לנספח מס' 1 מתחם מס' 3.
- ג. בנית מבנה העזר תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ד. הגדר המקיפה את השטח למתקנים הנדסיים תהיה עפ"י המסומן בנספח מס' 1 ובכל מקרה השטח אותו תוחמת הגדר לא יפחת מגבולות טווח הבטיחות, המסומן בנספח מס' 4

10. שטח לשיקום נופי :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח לשיקום נופי, כמסומן בנספח מס' 1 מתחם מס' 4
- א. בשטח לשיקום נופי יותר עיגון מיתרי האנטנות, בניית גדר סביב השטח למתקן ההנדסי, דרך גישה כוללת תשתיות מים, חשמל וטלפון, כפי שיפורטו בהיתר הבניה.
- ב. תכנון השטח ופיתוחו יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה עפ"י עקרונות נספח מס' 1 ועקרונות נספח מס' 3.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שתאושר ע"י קק"ל. נושא הצמחיה יקבע בהיתר בניה ע"י מהנדס הועדה המקומית, לאחר שיתיעץ עם קק"ל ובהתאם לעקרונות נספח מס' 2.
- ד. עבודות הפיתוח והשיקום הנופי ייעשו באישור ובפיקוח קק"ל.

11. שטח לשיקום נופי על גבי יער עפ"י תמא/22

- א. על השטח לשיקום נופי יחולו הוראות תמא/22.
- ב. על השטח יחולו סעיפים 10. ב.ג.ד. לעיל.

12. תנאי למתן היתר בניה לאנטנות :

אישור המשרד לאיכות הסביבה.

13. שטח לדרך :

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח דרך קק"ל קיימת ומשופרת עפ"י הנחיות משרד התחבורה.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה. קטע מדרך זו מכביש נטף לאורך 50 מ' יצופה באספלט וכן בסיבובים.
- ה. הטיפול בדרך הגישה ייעשה בתיאום עם קק"ל.
- ד. הדרך תהיה עבירה לכל כלי רכב ובכל מזג אויר.

14. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. בטיחות הטיסה:

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה - צביעת התרנים והתקנת תאורת אזהרה.

16. בטיחות קרינה:

לפי הנחיות הועדה הבינמשרדית להגנה מפני קרינה בלתי מייננת בתחום התדרים של AM רמת הקרינה המותרת הינה 87 ואט למטר. הנחיות אלה מהוות סף בריאותי שאומץ ע"י המשרד לאיכות הסביבה. הסף הסביבתי שמומלץ הינו 10% מהסף הבריאותי. בהתאם לנ"ל נקבע גבול השפעת הקרינה, כמופיע בנספח מס' 4.

לאחר הקמת אתר השידור בהר רפיד, יבוצע סקר בטיחות קרינה אלקטרומגנטית בסביבת האתר ובאזורי המגורים הקרובים ביותר לאתר. המדידה תבוצע באמצעות מד קרינה עם תו כולל בר תוקף, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. דוח המדידה ייכתב בפורמט הנדרש ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויועבר לאישור.

סקר בטיחות קרינה אלקטרומגנטית יבוצע אחת לחצי שנה במהלך השנתיים הראשונות ואחר כך על פי קביעת המשרד לאיכות הסביבה. הסקר יבוצע בסביבת האתר, באזורי המגורים הקרובים ביותר לאתר וכן באזורי התעשייה והתיירות הסמוכים לאתר. תוצאות הבדיקה יועברו למשרד לאיכות הסביבה ולמנהל הועדה המקומית. בסמכות המשרד לאיכות הסביבה או יו"ר הועדה המקומית להפסיק את פעולת המתקן, אם תמצא חריגה מהתקן המקובל בעת ביצוע הבדיקה. הבדיקות והסקרים יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר.

בתחום מגבלות הקרינה, כמפורט בנספח מס' 4, יוצבו שלטי אזהרה מפני קרינה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

17. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. הפקעה:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל התשי"ך 1960, המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל, לפי נהלי המינהל.

19. חלוקה מחדש:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

20. תכנית לצרכי רישום:

מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

21. תשתית:

לא יוצא טופס 4 עד לביצוע התשתיות הנדרשות.

חתימת בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל

כתובת: רחוב יפו 216 ירושלים
טלפון: 02 - 5318888

חתימתנו על התכנית הנתונה
קידום הליכי התכנון בלבד.
אין בה קניית זכויות או
מחויבות להקנות זכות במקרקעין
נשוא התכנית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
תאריך 25.3.04

חתימת מגישי התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל

כתובת: רחוב יפו 216 ירושלים
טלפון: 02 - 5318888

הרשות לפיתוח ירושלים
ה.ד. 6297628

הרשות לפיתוח ירושלים

כתובת: כיכר ספרא 2 ירושלים
טלפון: 02 - 6297628

חתימת המתכנן :

יורם פרידמן-יורק פלוך
אדריכלים
רח' עזה 45, טל 5669681
92383 ירושלים 02

י. פרידמן, י. פלוך - אדריכלים

כתובת: רחוב עזה 45 ירושלים
טלפון: 02 - 5669681

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 33/03
הועדה המונוגרפית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 33/03 ביום 25.3.04
סמנכ"ל תכנון
הירד הועדה

תאריך: פברואר 2004
עדכון: 25.3.04