

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מ/911 - "יער ירושלים"

(בהתאם לת.מ.א. 22 - יער ויעוד)

שינוי לתכנית מ/200

הוראות התכנית

1. **שם התכנית**: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' מי/911 - "יער ירושלים" - (בהתאם לת.מ.א. 22 - יער ויעור, שינוי לתכנית מי/200. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת - (להלן "התכנית").

2. **מסמכי התכנית**: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון תשריט בקני"מ 1: 5,000, 1: 20,000 (להלן "התשריט") וגליון נספח תשתיות מנחה בקני"מ 1: 5,000 (להלן "נספח תשתיות").
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי-נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. **גבולות התכנית**: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. **שטח התכנית**: כ-237 דונם.

5. **מקום התכנית**: מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי מטה יהודה; השטח שבין מוצא בצפון, בית זית במערב, מורדות "יד ושם" בדרום ושכונת "הר-נוף" במזרח - השטח בין קואורדינטות אורך 215750 ל-217250 וקואורדינטות רוחב 631500 ל-633000-, הכולל את הגושים והחלקות הבאים:

גוש 30346 (חלק) חלקות: אין פרוט (בהליכי הסדר)	
גוש 30350 חלקות: אין	חלקי חלקות: 5,4
גוש 30351 חלקות: אין	חלקי חלקות: 18,17
גוש 30352 (חלק) חלקות: אין פרוט	חלקי חלקות: אין פירוט
	(בהליכי הסדר)
גוש 30353 חלקות: 16,15,1	חלקי חלקות: 19-17,14-12,10-8,3,2
גוש 30354 חלקות: אין	חלקי חלקות: 13,12

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט.

6. **בעלי הקרקע**: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. **מטרות התכנית**:

- א. לקבוע את גבולות "יער ירושלים" בצידו הדרומי של כביש מס' 1, בתחום מרחב תכנון מקומי מטה יהודה על-פי הוראות תכנית מתאר ארצית ליער וליעור - מס' 22.
1. לייעד שטחים נוספים כשטח יער על פי תכנית מקומית זו.
2. למלא את הוראות סעיף 7ב' בתמ"א 22 באמצעות אי הכללתם בתכנית זו של שטחים הנמצאים בתחומי תכניות מאושרות בגבולות תמ"א 22.
- ב. לקבוע הנחיות פיתוח ובינוי ולאפשר מתן היתרי בניה.
- ג. לאשרר תכניות מפורטות התקפות בתחום התכנית, על-פי הוראות ת.מ.א. ליער וליעור - מס' 22 (סעיף 7.ב').
- ד. לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר מקומית מספר מי/200.

8. **כפיפויות לתכניות אחרות**:

- א. על תכנית זו חלות ההוראות הרלוונטיות בתכנית התקפות, לרבות השינויים שנערכו להן מזמן לזמן, למעט אלו העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.
- ב. כל בינוי בתחום החופף את היער בתכנית מי/במ/710 ייעשה לאחר התייעצות בין ועד מושב בית זית לבין הקק"ל.

8. שטח יער נטע אדם: השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא אזור יער נטע אדם קיים וחלות לגביו הוראות ת.מ.א. 22 ליער נטע אדם קיים וההוראות הבאות:

א. כללי: הפעולות המותרות בשטח התכנית הינן:

1. הפעולות הנדרשות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
2. הפעולות הדרושות לשימוש בו כיער אורבני וכאזור נופש ופנאי בחיק הטבע.
3. פעולות הדרושות למניעת דליקות, ע"פ תכנון מפורט שיוכן ע"י הקק"ל בהתייעצות עם נציבות הכבאות.
4. מבלי לגרוע מהוראות כל דין יהיו השימושים והפעולות הבאות טעונים תאום עם קרן קיימת ואישורה: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, בניית מבנים ומתקנים, דרכי יער, חניוני נופש, מחנות נוער ארעיים, מתקני משחק, ספורט ונופש, פיתוח תשתיות וכן מוקדי תיירות עממית ביער ושרותים לנופשים.

ב. תכליות מותרות:

1. תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות נופש, פנאי, ספורט לימוד והדרכה והם יכללו בין היתר מבנים כגון מרכז מידע, מרכז למידה, חדרי שרותים, ומתקנים כגון חניונים, מגרשי משחק, מתקני נופש פעיל וריהוט יער, תחנות האכלה לבעלי חיים. כמו-כן יותר פיתוח שטח הכולל בין היתר נטיעות, דרכים, שבילים, גשרים ומנהרות, אמפיתאטרון, בריכות נוי, מצפורים ומגדלי תצפית, רחבות, טרסות וקירות תמך, שערים וגדרות. בתחום אזור יער נטע אדם תותר נטיעת רכב וחניה, כפי שיפורט בתכנית פיתוח ובינוי כאמור בסעיף ה' להלן.

ג. זכויות בניה:

1. תותר הקמת מבנים כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ [מ"ר]	שרות [מ"ר]	עיקרי [מ"ר]	
350	100	250	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין
350	150	200	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין
700	250	450	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין (למעט חניה תת קרקעית) ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992-.

ד. גובה בניה:

1. תותר הקמת מבנים בגובה שלא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף אחת. גובה הבניה לא יעלה על 8 מ' מעל פני הכניסה הקובעת לבנין שמפלסה יקבע בתכנית פיתוח ובינוי כאמור בסעיף ה' להלן. כמו כן תותר הקמת מגדלי תצפית בגובה שלא יעלה על 15 מ' מעל מפלס הקרקע.

ה. הוראות נוספות:

1. תנאים למתן היתר בניה:

- א. הכנת תכנית פיתוח ובינוי לשטח התכנית ע"י הקק"ל ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. תכנית זו תקבע בין היתר את מיקום מוקדי הפעילות והבניה ביער, נקודות תצפית, אתרים ארכיאולוגיים, שבילים לתנועת הולכי רגל, אופניים וכלי רכב ממונעים, שטחי חניה וכו' - הכל תוך פגיעה מינימלית בנוף.
- תכנית הפיתוח והבינוי תתווה את עקרונות הפיתוח והתכנית ותציג בין השאר עקרונות תכנון והנחיות לשילוב המבנים, המתקנים והתשתיות בנוף, תכניות, חתכים, מפלסים, חתכים עקרוניים, חזיתות עקרוניות, פירוט חומרי הגמר המותרים, תכנון תנועה וחניה, דרכים, שבילים וחניונים. כמו כן תפרט התכנית עקרונות למעבר תשתיות (כולל דרכים) בשטח היער ושילובם בו.
- מבנים, מתקנים טכניים, ריהוט יער ומתקני משחקים יתוכננו בחומרי בניה התואמים את אופי האזור והנחיות התכנון של ק.ק.ל. בתכנית הפיתוח והבינוי ניתן יהיה לקבוע תנאים נוספים למתן היתרי בניה.
- ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל ניתן יהיה להגיש תכנית פיתוח נפרדת לטיילת לאורך שולי שכונת הר נוף.
- ג. השימושים המותרים בתחום היער יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. תכנית הפיתוח והבינוי תפרט את הפתרונות למניעה מוחלטת של זיהום מי התהום, פתרונות ניקוז ותכנון וביצוע מערכות התשתית לרבות טיפול בשפכים וסילוק פסולת.
- ד. הכניסות והיציאות, צירי תנועת כלי-הרכב, האופניים והולכי-רגל יקבעו בתכנית הפיתוח והבינוי ויאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בתיאום עם משרד התחבורה.

2. אתר ארכיאולוגי:

- א. שטח התכנית מצוי בתחום אתרי עתיקות אשר הוכרזו ב.פ. 1091 מיום 18.5.64.
- ב. יש לתאם כל תכנית או עבודה בתחום תכנית זו עם רשות העתיקות ולקבל את אישורה.
- ג. בסמכות רשות העתיקות לדרוש תנאים לביצוע העבודות אשר יכולים לכלול פיקוח ארכיאולוגי צמוד, חתכי בדיקה או חפירות הצלה. יתכן שימור הממצא במקומו.

9. מערכות ומתקני תשתית:

נספח התשתיות המצורף לתכנית הינו נספח מנחה בלבד. מיקומם המדויק של קווי ומתקני החשמל, קווי ומתקני המים והביוב, וקווי ומתקני הדלק יהיה על פי דין.

א. כללי:

1. תותר העברת קווי תשתית למים, ביוב, חשמל ותקשורת באזור היער בתוואים תת קרקעיים ככל הניתן. קוי מתח עיליים יחויבו בהגשת תכנית ע"פ חוק התכנון והבניה, בהתאם לרשום בהוראות תמ"א 22. הצורך בהטמנת הקו יבחן לגופה של תכנית/ בקשה להרשאה.
2. ביצוע תכנית לקווי תשתית יותנה בהכנת תכנית שיקום ופיתוח נופי לרצועת היער הנפגעת שתאושר ע"י הקק"ל. התכנית תכלול לוח זמנים לביצוע. תנאי לתחילת ביצוע עבודות התשתית יהיה הבטחת ביצוע תכנית השיקום.
3. לכל קו תשתית תוכן תכנית בתיאום ובאישור הקק"ל, שתאושר ע"פ כל דין.
4. תוואי תשתיות יוצמדו זה לזה ככל הניתן.
5. לא יותר בינוי בקרבת קווי מתח מאושרים על פי הוראות תמ"א 10.
6. כל פעולה בתחום רצועת הדלק (כולל 10 מ' מכל צד) תערך בתיאום עם חברת התשתיות.

7. תכנון נוף של דרכים:

ניתן להעביר דרכים בתחומי היער בהתאם להוראות תמ"א 22. הדרכים בתחום התכנית תהיינה דרכים נופיות או תת קרקעיות. לא תותר דרך על פני הקרקע אשר תפריע לרצף היער והפעילות בו. תכנון הדרכים בתחום תכנית זו ילווה בתכנית פיתוח ושיקום הנוף. תכנון הדרך יעשה תוך פגיעה מינימלית בנוף.

10. מתקנים בטחוניים:

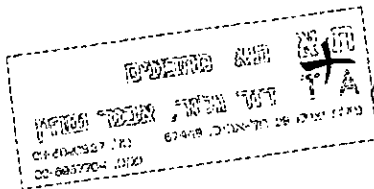
1. מובהר כי תכנית זו לא תמנע ביצוע עבודות כלשהן על פי היתר שניתן ו/או יינתן בעתיד לפי פרק ו' לחוק בתחום התכנית. עבודות במתקנים בטחוניים בתחום התכנית יבוצעו בתיאום עם הקק"ל לעניין תיאום שטחי הערכות והתארגנות, שיקום השטח ואמצעי בטיחות בזמן העבודה.
2. גבולות המתקנים הבטחוניים יסומנו בשטח, בעת ביצוע העבודות בתחומם ולאחר השלמת העבודות. מובהר בזאת כי הסימון לאחר השלמת העבודות לא יהווה סימה או מכשול למעבר ולא יפגע ברציפות השטח הפתוח.
3. לא תבוצע עבודה כלשהי על פי תכנית זו בתחום המתקנים הבטחוניים לאחר סימונם בשטח, אלא באישור משרד הביטחון.

11. חתימות ואישורים :

קרן קומא לישראל
תכנון טכניטור
מרחב מרכז

מגיש התכנית :

קרן קיימת לישראל - משתלת אשתאול ד.נ.שמרון, בית שמש 99775
טלפון : 02-99055555 פקס : 02-9905694



אבנר שהין
א.ד.היכל
ח"ר 38503

עורך התכנית :

אבנר שהין וזוד גלור, תא מתכננים בע"מ - נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טלפון : 03-6090827 פקס : 03-6957704

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים - רחוב שמאי 6, ירושלים 94631
טלפון : 02-6208422 פקס : 02-6234960

חתימת הועדות :

