

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מס' 5999 - "יער ירושלים"

(בהתאם לת.מ.א. 22 - יער ויעור)

שינוי לתכנית מתאר לירושלים מס' 62

ולתכניות 966ב', 966א', 1379, 1379א', 2707, 3028, 3288,

4718, 4729 במרחב תכנון ירושלים.

הוראות התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 5999 - "יער ירושלים" - (בהתאם לת.מ.א. 22 - יער ויעור), שינוי לתכנית מתאר לירושלים מס' 62 ולתכניות 966, 966, 1379, 1379, א'1, 2707, 3028, 3288, 4718, 4729 במרחב תכנון ירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת - (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להן "הוראות התכנית"), גליון תשריט בקני"מ 1: 20,000, 1: 5,000 (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-2073 דונם.

5. מקום התכנית: מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים; השטח שבין כביש מספר 1 (ארצי) בצפון, בית זית במערב, שכונת "עין כרם" בדרום, הר הרצל ושכונת "הר-נוף" במזרח - השטח בין קואורדינטות אורך 215250 ל-218250 וקואורדינטות רוחב 630750 ל-633750-הכולל את הגושים והחלקות הבאים:

גוש 30150 חלקות: 86,70,56	חלקי חלקות: 93,90-87,85-
גוש 80,77,55,8	
גוש 30161 חלקות: אין	חלקי חלקות: 215, 113
גוש 30256 חלקות: אין	חלקי חלקות: 62, 36, 32
גוש 30257 חלקות: 75	חלקי חלקות: אין
גוש 30258 חלקות: 21, 20, 8	חלקי חלקות: 18, 16, 13, 12, 9, 7, 4-1
גוש 30259 חלקות: אין	חלקי חלקות: 93
גוש 30260 חלקות: אין	חלקי חלקות: 57,20
גוש 30261 חלקות: אין	חלקי חלקות: 125
גוש 30263 חלקות: 1,19,15-10	חלקי חלקות: 31,24,21,18,17,16,4, 1
גוש 30265 חלקות: 113,81,80	חלקי חלקות: 112,110,96,79,54,53
גוש 30268 חלקות: 1, 1, 23-4, 36-25	חלקי חלקות: 80-77, 75, 66, 58, 3, 2
	131, 129, 127, 86, 85
	92, 84-81, 65-59
גוש 30269 (חלק)	125, 122, 120, 112, 93
חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)	חלקי חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)
גוש 30271 חלקות: 1, 2, 4, 20	חלקי חלקות: 22, 6, 5
גוש 30272 חלקות: 1, 7-13, 16-22,	חלקי חלקות: 14, 15, 6-2
24-29, 40-43, 58	
60, 62, 64, 66, 68, 70	
גוש 30311 חלקות: 66	חלקי חלקות: 60
גוש 30346 (חלק)	
חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)	חלקי חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)
גוש 30347 חלקות: 3, 4, 8	חלקי חלקות: 11, 10, 7, 6
גוש 30348 חלקות: 3	חלקי חלקות: 14, 10, 5, 4
גוש 30349 חלקות: 2	חלקי חלקות: 1
גוש 30351 חלקות: אין	חלקי חלקות: 18, 17
גוש 30352 (חלק)	
חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)	חלקי חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)
גוש 30361 חלקות: 43, 44, 49-52, 60-67	חלקי חלקות: 93, 91, 58, 54, 53
גוש 30853 (חלק)	
חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)	חלקי חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)
גוש 30856 (חלק)	
חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)	חלקי חלקות: אין פירוט (בהליכי הסדר)

6. בעלי הקרקע: מינהל מרקעי ישראל ואחרים.

7. מטרות התכנית:

- א. לקבוע את גבולות "יער ירושלים" בצידו הדרומי של כביש מס' 1, בתחום מרחב תכנון מקומי ירושלים על-פי הוראות תכנית מתאר ארצית ליער וליער - 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. לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר מקומית מספר 62 על כל שינוייה.

8. כפיפויות לתכניות אחרות:

- א. על תכנית זו חלות ההוראות הרלוונטיות בתכנית המתאר מס' 62, לרבות השינויים שנערכו לה מזמן לזמן, למעט אלו העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.
- ב. למרות האמור לעיל, תכנית זו אינה מבטלת בתחומה את הוראות תכניות מפורטות מס' 1379 ו-1379א' (מרכז ציפורי), שגוברות על תכנית זו.

9. 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, ובאישור רשות הרישוי כמתחייב ע"פ הוראות כל דין.
4. מבלי לגרוע מהוראות כל דין יהיו השימושים והפעולות הבאות טעונים תאום עם קרן קיימת ואישורה, ואישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, בנית 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 מיזע, 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.1 להלן.
2. תותר הקמת טיילת לאורך שולי שכונת "הר נוף".

ג. זכויות בניה:

1. תותר הקמת מבנים כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ [מ"ר]	שרות [מ"ר]	עיקרי [מ"ר]	
3500	1000	2500	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין
3500	1500	2000	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין
7000	2500	4500	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: 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. שטח תכנית פיתוח ובינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לא יקטן מ-250 דונם. תכנית זו תקבע בין היתר את מיקום מוקדי הפעילות והבניה ביער, נקודות תצפית, אתרים ארכיאולוגיים, שבילים ודרכים לתנועת הולכי רגל, אופניים וכלי רכב ממונעים, שטחי חניה וכו' - הכל תוך פגיעה מינימלית בנוף.
- ב. 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.
- ב. 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.
- ג. 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 ויאשרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בתיאום עם משרד התחבורה.

2. אתר ארכיאולוגי:

- א. שטח התכנית מצוי בתחום אתרי עתיקות אשר הוכרו 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 שימוור הממצא במקומו.

10. 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.

11. 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 לאתר השלמת העבודות לא יהווה סימנה או מכשול למעבר ולא יפגע ברציפות השטח הפתוח.
3. לא תבוצע עבודה כלשהי על פי תכנית זו בתחום המתקנים הבטחוניים לאתר סימנם בשטח, אלא באישור משרד הביטחון.

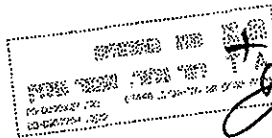
תכנית מתאר מס' 5999
"יער ירושלים"
עמוד 6 מתוך 6

12. חתימות ואישורים:

קרן קיימת לישראל
תכנית טוטורי
מרחם מחבז

מגיש התכנית:

קרן קיימת לישראל - משתלת אשתאול ד.ג. שמשון, בית שמש 99775
טלפון: 02-9905555 פקס: 02-9905694



עורך התכנית:

אבנר שהין ודוד 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

פרטיים:

חתימת הועדות:

