

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "מטה יהודה"

תכנית מפורטת מס' מי/973 למרכז ק.ק.ל. באשתאול

שינוי לתכנית מתאר מס' מי/200 ומי/900

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' א.א.א
הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' א.א.א ביום א.א.א
בניחל תכנון יו"ר הוועדה ה.ה.ה

מ.י. 973 - מרכז ק.ק.ל באשתאול - דברי הסבר

זה למעלה ממאה שנים ברציפות פועלת הקרן הקיימת לישראל בנושאי גאולת קרקע הלאום פיתוחה והכשרתה, נטיעת יערות, טיפוחם, הכשרתם ושמירתם לשימוש הציבור.

ככל ארגון ברמה ארצית פועל המערך הטיפעולי של הק.ק.ל מתוך מתקנים אזוריים מסודרים בהם נמצא בתי-מלאכה, נגרות, מבני משק שונים, משתלות לגידול עצי וצמחי יער, מרכזי כיבוי אש ליער, אתרי תרבות וחברה שונים, וכמובן - משרדי מנהלות.

מנהלת מרחב המרכז - שהוא הגדול מבין שלושת מרחבי הניהול של הק.ק.ל - ממוקמת ופועלת מתוך מתקן אשתאול זה מספר עשורי שנים.

בתכנית המיתאר למרחב התכנון של המועצה האזורית מטה יהודה, מ.י. 200, שהוכנה לפני למעלה מ-30 שנה - מופיע המתקן כבר כקיים ופעיל, והוקצה לו שטח של כ-47 ד' בתחומי "יער אשתאול".

בגלל המבנה הטופוגרפי הקשה של שטח היער - ואדי סלעי, מבוטר וכמעט ללא שינוי אורבני.

עם השנים, תוך כדי גידול בפעילות ובמעשים גדל והתרחב המקום ופרוס כיום על פני שטח רחב יותר משהוקצה לו בהנף קולמוס במקור. שטחי הבינוי והתנועה מותאמים ככל האפשר לטופוגרפיה הקיימת עם שבין העצים והסלעים נחבאים כ-5,600 מ"ר בנויים בעשרות מיבנים המכילים יחידות ארגוניות ומשרדים, ציוד פעילות ועשייה שונים, נגריה למתקני יערנות ויער, שטחי אחסון ומוסכים, ולצידם עוד משתלת עצי יער לא קטנה וחניון נופש פעיל - כולם תואמים את מגוון סוגי הפעילות והצרכים של מנהלת המרחב של הקרן הקיימת לישראל.

בכוונת הק.ק.ל להוסיף בעתיד במקום עוד כ-2,500 מ"ר למשרדים שיועברו מירושלים, לקלוט בתחומי המתקן קיים גם את מכלול מרכיבי מתקן משתלת ג' ישעיהו ומתקן מפעל הזרעים והמשתלה של ק.ק.ל שיועברו מבית נחמיה (כ-1,000 מ"ר ביחד), לכשיתאפשר.

התכנית המוצעת להלן מקטינה את שטח הפריסה של אזור "המוסד הציבורי" בתחום היער מ-47 ד' ל-42 ד', עם שהיא מצמצמת את שטח הבניה המותר מ-11,000 מ"ר (מ.י. 200) ל-9,000 מ"ר בתכנית זו, לכל השימושים

הדבר הבולט ביותר לעיני המבקר במקום היא העובדה שהמקום חבוי בחיק הואדי והיער, הבניה התמוגה בנוף היער הטבעי ומתואמת עם ערכי הטבע והטופוגרפיה הקיימת.

התכנית להלן באה להסדיר ולעגן תפיסה תיכנונית להתפתחות המקום, כאשר נקודת המוצא הרעיונית היא לאפשר צמיחה והתפתחות מבוקרים תוך שמירה על ערכי הטבע הקיימים והמטופחים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי " מטה יהודה "

1. שם התכנית : תכנית מיתאר מס' מי/973 המהווה שינוי לתכניות מיתאר מ.י. 200 ומי/900 והכוללת הוראות של תכנית מפורטת .
2. מסמכי התכנית : 5 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית") מסמך מחייב תשריט בק.מ. 1250 : 1 (להלן "התשריט") מסמך מחייב נספח בינוי כללי בק.מ. 1000 : 1 מסמך מנחה (למעט כאשר לגובה מיבנים).
נספח תנועה וחניות עקרוני בק.מ. 1250 : 1 מסמך מנחה (מתייחס ל "מוסד הציבורי" בלבד)
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ - 156.5 דונם.
5. מקום התכנית : מנהלת מרחב המרכז של ק.ק.ל באשתאול - שתיקרא להלן " מוסד ציבורי " והנמצאת באזור מטה יהודה, בין מושב אשתאול לדרך מס' 44.

גושים וחלקות:

29625 חלקה בשלמות - ח"ח 7, 9, 15
29627 חלקות בשלמות - 8 ח"ח 1, 6, 9, 10

קאורדינטות רוחב Y : בין 632000 ל - 632650
קאורדינטות אורך X : בין 200200 ל - 200700
(עפ"י רשת ישראל החדשה)

- בהתאם לגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

6. מטרת התכנית:

- א. צמצום שטח ה"מוסד הציבורי" הקיים מ - 47 ד' שפ"י מ.י. 200 ל - 40.42 ד' .
- ב. צמצום היקף הבינוי הכולל המותר במוסד הציבורי מ - 11,750 מ"ר לפי מ.י. 200 ל - 9,000 מ"ר .
- ג. קביעת דרך קיימת כדרך סטטוטורית בהתאם למוצג בתשריט.
- ד. שינוי ייעוד מאזור ביעוד "יער נטע אדם קיים", ל"שטח חקלאי" ו"חניון נופש פעיל בתחום היער" .
- ה. קביעת תכליות השימוש המותרות למתחמים ולמגרשים שבתחום התכנית.
- ו. קביעת זכויות בניה, קביעת קוי בנין והוראות ותנאים למתן היתרי בניה עפ"י המוצע להלן.

7. כפיפות התכנית :

- על תחום תכנית זו חלות הוראות תכנית מ.י. 200 ו-מ.י. 900 והשינויים שאושרו להן מדי זמן. במקרה של סתירה - הוראות תכנית זו הן המחייבות.
על תחום "דרך יער/פארק" שבתחום התכנית חלות הוראות מ.י. 900, בהתאמה.

8. יחס בין מסמכי התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריטים הנלווים . במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל - חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. ייעודי קרקע :

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מוקף בקו חום כהה הוא "שטח למוסד ציבורי - מרכז קק"ל".

השימושים המותרים בשטח זה הם :

(1) מתחם א' - משרדים ומרכז מבקרים :

מבני משרדים ומינהלות, מרכז מבקרים, חדרי הדרכה, הרצאות ותצוגה, מסעדה/חדרי אוכל, דרכים פנימיות וחניות עיליות/תת-קרקעיות.

המתחם כולל את מגרשים א-1, א-2, א-3 בהתאם לתשריט.

(2) מתחם ב' - מבני משק, אחסון, מלאכה וכיו"ב.

(א) מבני משק, בתי מלאכה, מוסכים, מחסנים, שטחי אחסון פתוחים, משרדים ייעודיים נקודתיים (במסגרת סה"כ זכויות הבניה המוקצות), דרכים פנימיות וחניות.

המתחם כולל את מגרשים ב-1, ב-2, ב-3 בהתאם לתשריט.

(3) מיתקנים הנדסיים יותר רק בתחום ה- "שטח למוסד ציבורי - מרכז קק"ל" שבתכנית זו, באישור הועדה המקומית.

ב. בשטח מגרש ב - 3 תותר בנית 500 מ"ר בלבד (הנכללים במסגרת זכויות הבניה הכוללות למתקן), בשני ריכוזי בניה עפ"י תכנית הבינוי .

ב. מתחם ג' :- שטח חקלאי א' הצבוע בתשריט בלוקסנים ירוקים על רקע לבן הוא והכולל את מגרשים ג-1, ג-2, ג-3, ג-4 .

השימושים המותרים בשטח זה הם :

(1) מותרת בניה בהתאם לתכליות המותרות עפ"י מ.י. 200 - משתלות, חממות, בתי

רשת סככות, מבני עזר חקלאיים, מחסני עזר, מתקני ארזיה ושיווק וכיו"ב .

המבנים והמיתקנים השונים יהיו בני קומה אחת בלבד, וגובהם לא יעלה על 8 מ' מפני הכביש /דרך השרות המשיקה.

המתחם כולל את מגרשים ג-1, ג-2, ג-3, ג-4, בהתאם לתשריט .

(2) מגרש ג - 4 : השימושים המותרים למגרש זה : מותר שימוש במבני עזר משרדיים

ומחסנים זמניים רק עפ"י המצב הקיים . אסורה כל בניה נוספת במגרש זה .

מותר שימוש לחניה זמנית לציוד מכני כבד, אחסון זמני פתוח לציוד למתקני יער, מכולות ציוד ושרות, מתקני ספורט /שעשועים וכד' - הציוד הדרוש לבניה ,

תחזוקה והפעילות השוטפים של מתקני ק.ק.ל. ליערות השונים ברחבי המרחב . אסורה כל בניה נוספת במתחם זה.

ג. זכויות הבניה הכוללות במיתחמים השונים הם בהתאם ל"טבלת זכויות הבניה" שבסעיף 9.ד. בעמוד - 3 להלן.

ד. השטח הצבוע בתשריט בלוקסנים ירוקים צולבים בגוון ירוק הוא אזור "יער נטע אדם קיים" לפי ת.מ.א 22 .

השימושים המותרים באזור זה הם בהתאם להוראות ת.מ.א 22 .

ה. השטח הצבוע בתשריט בלוקסנים כחולים על רקע ירוק הוא אזור "שטח לחניון נופש פעיל בתחום היער" .

השימושים המותרים באזור זה הם לבנית מתקני חניון לנופש פעיל וחניה סלולה - בהתאם לקיים ולהוראות הקבועות בת.מ.א 22

10. דרכים :

(א) השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר מייצג "דרך קיימת".

(ב) השטח המסומן בתשריט בצבע אדום מייצג "דרך חדשה מוצעת" .

(ג) רוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטח המסומן בתשריט כמרושת שחור מייצג "דרך יער/פארק" עפ"י מ.י. 900 .

11. חניות:

(א) שטחי החניות יחושבו עפ"י תקן החניה התקף למועד הגשת תכניות הבינוי במיתחמים השונים אשר יכללו את הבניה הקיימת.

(ב) מותרת בנית חניות תת-קרקעיות במרחב התכנית במלוא קונטור קומת הקרקע.

(ג) חניות תת-קרקעיות/ מרתף חניה לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה הרשומים ב"טבלת זכויות הבניה שבסעיף 9 ד' שבעמ' 3 שלהלן.

12. הנחיות בינוי כלליות:

- (א) חמרי החיפוי המותרים למיבנים חדשים : אבן, בלוקים / בטון, עץ, מתכת, זכוכית למשרדים ייעודיים ושרות - מותר שימוש במבנים ניידים/מכולות.
- (ב) מותר שימוש בגג שטוח או רב- שיפועי (רעפים או אחר).
- (ג) גובה הבניה המירבי המצוין בחתך (1-1) כנספח בינוי הוא מחייב, ובעקרון - יהיה בהתאם להנחיות הבאות:
- לא יעלה על 12.5 מ' מגובה המדרכה בחזית המבנה לגג שיפועים (רכס)
- 11 מ' לגג שטוח " " "
- גובה המיתקנים בשטח החקלאי לא יעלה על 8 מ'.
- (ד) גובה הרצפה במיבנים חדשים יהא בהתאם לקבוע כנספח הבינוי.
- (ה) בכל מקרה - סטיה בת 1 מ' (למעלה/למטה) לא תחשב כסטיה מהתכנית.
- (ו) סטיה מעל 1 מטר תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
- (ז) מרחק בין בנינים : 5 מטר או אפס . קו בנין "אפס" מותר רק בצד אחד של מבנה מהבנינים הקיימים בפועל ביום אישור תכנית זו.
- (ח) דוד שמש על גג שטוח - יוצב בתוך מיסתור מעוצב.
- (ט) יש לתכנן גישה לנכים למיבנים הראשיים, מרכז המבקרים ולשרותים הציבוריים, עפ"י חוה"ב
- (י) בשטח בשיפוע שמעל 15% מותרת תוספת קומה תת-קרקעית לקומות המותרות להלן, במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

13. עתיקות :

- (א) כל עבודה בתחום השטח תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- (ב) במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדרגמית; חפירת הצלה) יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- (ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989 ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (ד) יהיה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

14. מערכות תשתית :

- (א) מערכות התשתית תהאנה תת - קרקעיות . מיבני מיתקנים עיליים - יעוצבו בהתאם להנחיות תכנית זו.
- (ב) מערכות התשתית והפיתוח יתוכננו בהתאם להנחיות הרשויות הנוגעות, לרבות נושאי טיפול שפכים, תיעול וניקוז מי גשמים, מים וכד'.
- (ג) בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית הנדרשות בתחומי המקרקעין כפי שיקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית לרבות דרכים, קוי ותאי ביוב ו/או ניקוז ו/או מים, מערכת תאורה כולל מרכזיה, קוים ועמודים, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית). בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו את מרכיבי התשתית והמיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים כפי שיקבע ע"י נציגי המועצה האזורית "מטה יהודה".
- (ד) בעלי הזכויות במקרקעין אחראים לתקן על חשבונם בלבד כל פגיעה או נזק שייגרמו למערכות תשתית כלשהן למרכיביהן הנמצאים בתחום המקרקעין הנ"ל, בין אם על או תת קרקעיים, לרבות דרכים, מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכיו"ב.
- (ה) לצורך זה ינתנו כתב התחייבות ו/או ערבויות כספיות מתאימות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה האזורית מטה יהודה.
- (ו) האמור בסעיף זה יהא מתנאי היתר לבניה בשטח המקרקעין שינתן רק לאחר מילוי הוראות סעיף זה.

15. תנאים למתן היתר בניה:

- (א) אישור הועדה המקומית תכנית אב כללית למערכות תשתית בהם קוי חשמל, תקשורת, מים, מערכות איסוף השפכים וניקוז מי גשמים .
- (ב) תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית בינוי כוללת לכל הבניינים ובה יסומנו בין השאר בניינים לשיפוץ/ חידוש וכיוב' ואישורה על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הועדה המקומית שהבניה המבוקשת תואמת את תכנית בינוי ופיתוח מחייבות למיגרשים השונים במיתחם נתון, כולל מפלסי קרקע מתוכננים, דרכים ושבילים, חניות, מתקני איסוף פסולת, מתקני כיבוי אש, וכיוב' .
- (ד) היתר בניה שמשמעו תוספת שטחים מבונים מעבר לקיים בפועל בעת מתן תוקף התכנית ינתן רק לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית את היוניות התוספת ביחס לכמות המיבנים הכוללת ושימושם בפועל במיתחם המדובר, כולל התייחסות למיבנים שלפניו / הריסה או שיפוץ וכד'.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה לתוספת מיבנים חדשים יהיה ביצוע בפועל של חיבור ביוב האתר למאסף הביוב האזורי . מרכז אשתאול יחובר למאסף הביוב האזורי לכל המאוחר תוך 5 שנים מיום אישור תכנית. החיבור האמור יהיה בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות אשר תכלול חיסול בורות סופגים, הנחת מערכת ביוב מסודרת וחיבורה למאסף הביוב. במידה וחיבור המרכז בפועל למערכת הביוב האזורית לא ייעשה תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית, יפקע תוקפה של התכנית דנן והמצב התיכנוני יהיה בהתאם למצב המאושר ערב אישורה של התכנית. הסע' האמור הינו סע' מחייב אשר סטייה ממנו מהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- (ו) בנית חדרי מיגון (ממ"ס) ומתקנים הנדסיים חיוניים לא נכללת בהתניה זו.
- (ז) יש לקבל אישור רשות העתיקות לפני מתן היתר לעבודות הריסה, בניה או הפירה בתחום התכנית .
- (ח) תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת החיבור לכביש 44, בתיאום עם החברה הלאומית לדרכים ובאישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור.

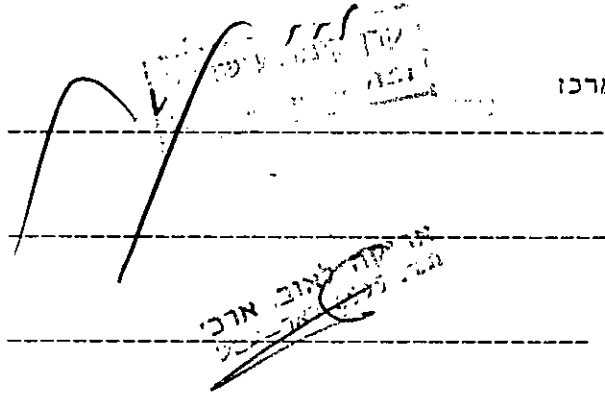
16. תנאים לאישור איכלוס:

ביצוע עבודות התשתית כמפורט בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל/1970 .

17. תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו הוא למשך 10 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בנייה עד למועד האמור – בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית ביום הפקדתה של תכנית זו.

18 חתימות/אישורים:



מגישת התכנית : הקרן הקיימת לישראל / מרחב/מרכז אשתאול ד.נ. שמשון, טל' 9905682 - 02

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל/מחוז י-ם רח' יפו 216, י-ם, טל': 5318717 - 02

עורכת התכנית : אדר' אריקה לאוב ר.מ. 25275, ת.ד. 1291 ב"ש, טל' 6209393 - 08