

דברי הסבר

אתר השריון בלטרון מהווה קמפוס פעילותי ללימוד מורשת השריון ולזכר לוחמי השריון שנפלו במערכות ישראל. הכולל שטחי תצוגה פנימיים וחיצוניים, אמפיתיאטרון, קריית חינוך מוזיאון אודיטוריום וספריה.

ע"פ תמ"א 29, תכנית מתאר ארצית לאתרי הנצחה, אתר מס' 15 במחוז ירושלים הכולל את בנין משטרת לטרון, מגדל המים, טנק מדגם שרמן וקיר זיכרון מהווים אנדרטת זיכרון לחללי השריון. לצד אתר ההנצחה יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22. ומסעדה לשירות המבקרים.

האתר הוקם, מתוחזק ומופעל ע"י עמותת יד לשריון. התכנית החלה על חלקו הדרומי של האתר, תכנית מס' 246, נמצאת בתחום איו"ש ומהווה השלמה לתכנית זו.

הבנייה והשימושים בשטח אתר יד לשריון יתחשבו בקרבתו ובאופיו המיוחד של "מנזר השתקנים".

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מי/211/א

שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מי/200/ ושינוי לתכנית מי/615/

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא מתאר מי/211/א.
שינוי לתוכנית מתאר מקומית מטה יהודה מי/200/ ושינוי לתכנית מי/615/
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית

- א. התכנית כוללת 11 דפי הוראה בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. של 1:1250 (להלן התשריט).
ג. גיליון אחד של נספח בינוי מנחה, ערוך בקני"מ של 1:1250 ו 1:500 (להלן נספח מספר 1).
נספח הבינוי מחייב לגבי הבינוי המוצע, מבחינת עקרונות הבינוי ומבחינת הגובה המוצע, בין היתר של מרכז הצפרות וההנצחה. כל חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה.
ד. גיליון אחד של נספח מנחה - תכנית צל המתארת קומפילציה של התכניות בשני המחוזות (להלן נספח מס' 2).
ה. גיליון אחד של נספח תנועה מנחה (להלן נספח מס' 3).
ו. חוברת מנחה - תכנית אב לאתר יד לשריון (להלן נספח מס' 4).

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
מסמכי רקע נלווים חוברת תכנית אב לאתר יד לשריון (להלן נספח מס' 4).

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התכנית

144.484 דונם.

5. מקום התוכנית

מועצה אזורית מטה יהודה.

אתר משטרת לטרון.

גוש : 4320.

חלקות בשלמות : 90, 88, 86, 34-35, 25-28, 20-23, 94, 92

חלק מחלקות : 98, 64, 53-58, 36-39, 19, 18, 16

שטח בין קורדינטות אורך 197.900 ל-198.460 וקורדינטות רוחב 638.130

ל-638.715 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

6.1 קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה לאתר יד לשריון, שבתחום

שטח אתרים לשימור ואנדרטאות בתכנית מי/200.

6.2 שנוי ייעוד משטח אתרים לשימור ואנדרטאות לשטח מסחר.

6.3 שינוי ייעוד משטח אתרים לשימור ואנדרטאות לתחום יער קיים

עפ"י תמ"א 22.

6.4 שינוי ייעוד משטח אתרים לשימור ואנדרטאות לדרך חדשה.

6.5 שינוי ייעוד מתחם דרך לשטח חקלאי א'.

6.6 שינוי ייעוד מתחם שטח חקלאי לשטח דרך חדשה.

6.7 קביעת גבולות יער קיים ע"פ תמ"א 22.

6.8 קביעת הנחיות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

6.9 קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח התוכנית 6,350 מ"ר.

6.10 קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

6.11 קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

6.12 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

6.13 הבניה והשימושים בשטח אתר יד לשריון יתחשבו בקרבתו ובאופיו

המיוחד של "מנזר השתקנים".

7. **כפיפות לתוכנית**
א. על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית מ/200 למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תוכנית מ/211/א זו.
ב. תנאי ומתן תוקף לתכנית זו יהיה מתן תוקף לתכנית המשלימה מס' 246, באיו"ש.

8. **הוראות התוכנית**
הוראותיה של תוכנית זו מצטרפות מכל האמור לעיל ומכל המצוין הן בדפי ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם מצוינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **אתר יד לשריון (מגרש מס' 1002)**
השטח הצבוע בתשריט חום תחום בחום כהה הוא אזור אתר יד לשריון. השטח מיועד להקמת מתחם משולב סביב פעילותו ומורשתו של חיל השריון. בשטח יוקמו אתר הנצחה, מוזיאון, מרכז משולב להנצחה וצפרות, רחבות תצוגה חיצוניות, תיאטרון פתוח (אמפיתיאטרון) קריית חינוך, אולמות הקרנה, אולמות כינוס והרצאות, ספרייה, מסעדות ומזנונים, משרדי העמותה להקמת יד לשריון, משרדי הנהלת האתר, מחסנים, חדרי מכונות, דרכים, חניות ושטחי שירות שונים הדרושים לתפעול המתחם.

10. **שטח מסחרי (מגרש 5001)**
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום אדום מיועד למסחר בתי קפה ומסעדות. תתקיים זיקה בין אתר יד לשריון למגרש 5001 למטרת נגישות, תשתיות וחניה. גובה הבניין ומס' הקומות לא יעלו על קומה אחת ממפלס הקרקע ובהתאם לסעיף 14 להלן. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט. לא ניתן יהיה לקיים אירועים בשטח המסעדה.

11. **יער לפי תמ"א 22 (מגרש מס' 2002)**
השטח הצבוע בתשריט ברשת ירוקה הוא יער נטע אדם קיים עפ"י תמ"א 22 על שינוייה, יחולו עליו ההוראות הבאות: תותר הקמתן של אנדרטות יחידתיות וסביבן שטחי התכנסות יחידתיים בתיאום עם הקק"ל. תותר פריצת שבילים, הקמת פינות ישיבה, הכשרת דרכים ומשטחי חנייה, והעברת תשתיות קוויות בלבד, ובלבד שישמר אופיו של השטח כחורשה.

11.1 שטחי הבניה - ככלל תיאסר הקמת בניינים בשטח למעט מבני שירותים. סה"כ שטח הבניה המרבי למטרה זו הוא 50 מ"ר (מעל הקרקע ומתחתיה).

11.2 קווי הבניין - לגבול המגרש - 25 מ'.

11.3 גובה מרבי - 3.0 מ' מעל פני הקרקע בכל נקודה.

11.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית.

11.5 היער בתחום התכנית יהיה פתוח לקהל, ללא גידור ובניהול קק"ל.

11.6 העמותה להקמת "יד לשריון", אחראית על תחזוקת החורשה ומתקניה כולל האנדרטאות.

12. דרכים (מגרשים מס' 3003, 3004, 3005)

12.1 תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.

12.1.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחי דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.

12.1.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחי דרכים קיימות/מאושרות.

12.2 בתחום השטח תותר העברת תשתיות, בניית מעבירי מים, גשרונים, קירות תומכים, מעקות, תמרורים, מחסומים וכל הדרוש לבניה הנדסית, ניקוז ותפעול של הדרך.

13. אזור חקלאי א' (מגרשים מס' 4002, 4003, 4004, 4005)

13.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים באלכסון על רקע לבן הוא אזור חקלאי.

13.2 על התכנית יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/200 לאזור חקלאי א'.

13.3 שנוי גיאומטרי של דרך הכניסה לאתר יד לשריון, תחנת התדלוק והכפרייה מבטל חלק מרצועת דרך הגישה הקיימת ביטול דרך - עקב כך נוצרים מגרשי אזור חקלאי א' - מגרשים 4004, 4005.

13.4 בשטח המגרשים הנ"ל תינתן זיקת מעבר לרכב לציבור.

14. זכויות הוראות ומגבלות בניה

14.1 שטחי הבניה: שטחי הבניה המירביים הם 6,350 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		מיקום (ביחס ל-0.00±)	מס' מגרש
	מוצע	קיים	מוצע	קיים		
5,200	-	700	4,500	-	מעל	1002
650	-	300	350	-	מתחת	
500	-	100	400	-	מעל	5001
-	-	-	-	-	מתחת	
6,350	-	1,100	5,250	-		סה"כ

במגרש 1002 יותרו השימושים למרכז הנצחה, מרכז משולב להנצחה וצפרות, מרכז אנרגיה (בשטח של עד 300 מ"ר), תאטרון פתוח ושרותים ציבוריים.

במגרש 5001 יותר השימוש למסעדה. לא יותרו אירועים בשטח המסעדה. שטחי הבניה במגרש יהיו בהיקף השטח הקיים, וכמפורט בטבלה בסעי' 4.1.

תנאי להיתר בניה למסעדה יהיה הריסת הקומה השנייה הקיימת ובהתאם למצויין בנספח הבינוי.

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפות הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

14.2 קווי הבנין כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. בגבול בין מגרש 1002 בתחום תכנית זו למגרש 1001 בתחום התכנית המשלימה בתחום תכנון מטה בנימין - קו בנין יהיה 0.

14.3 גובה מרבי יהיה בהתאם לגבהים המצויינים בנספח הבינוי. גובה מרבי של מבנה המשטרה הוא 236.50 + מעל פני הים. גובה מרכז הצפרות 229.50 + מעל פני הים. גובה מבנה המסעדה יהיה קומה אחת, כמצוין בנספח הבינוי וגובה מוחלט של 218.50 + מעל פני הים. כל חריגה בגובה תהווה סטייה ניכרת.

- 14.4 קונטור המרתפים :
פריסת השטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין אינה מוגבלת לקונטור המבנה שמעליהם.
- 14.5 מבני עזר : יכללו כולם במניין שטחי השירות ויעמדו בתנאי הגובה, מס' קומות, קווי בנין וכו'.
- 14.6 מסתורים : דודי שמש, קולטי שמש, אנטנות, מיכלי גז ודלק, ציילרים ומדחסים של מערכות מ.א. ומתקנים לאצירת אשפה, יוסתרו וימוקמו באופן שלא יפגע ויזואלית בייחודו של האתר ומתארו האופייני.
- 14.7 השימושים למוסדות ציבור (קריית החינוך), במגרש 1002, יהיו אסורים בתחום 80 מ' מתחנת הדלק, והכל בכפוף לסעיף 15.1 בתמ"א 18 שינוי מס' 4.

15. תנאים למתן היתר בניה וטופס איכלוס

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח כללית לאתר, בקני"מ 1:500 לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר את מיקום המבנים לרבות השימושים פיתוח המגרש, קירות תומכים, שטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חומרי גמר, מיקום מקומות חניה ומערך החניה.

ב. תנאי למתן היתר בניה

1. העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יאושרו על ידי מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, לאחר ששקל את השתלבות הבינוי המוצע למרקם הבנוי הקיים וסביבתו ולאור רגישות השטח.
2. תנאי להיתר בניה למבנה המרכז המשולב להנצחה וצפרות יהיה בתיאום עם משרד הביטחון.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשויות התמרור המוסמכות בהתאם לתכנית תמרור מאושרת.

16. תנועה וחניה
- 16.1 השטח המסומן בתשריט ברשת שחורה דקה - מיועד לחניה.
- 16.2 החניה תהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה החנייה הנדרשת תהייה בתחומי התכנית.
17. ביצוע התכנית
- לאחר אישור תכנית זו תוכן על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום. התכנית תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלאות בתשריט.
18. חלוקה חדשה
- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות איחוד וחלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
19. שיפוי הועדה: מגיש התוכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תוכנית זו, ויחתום לשם כך התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.
20. השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.
21. תשתיות: לא יוצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.
22. הפקעה: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יוחכרו לרשות המקומית או שתופקע ע"י הרשות המקומית זכות השימוש והחזקה בהם.

רצועה לתכנון דרך ארצית מס' 7: 23

(קוים סגולים אופקיים בתחום החלק הצפון מעי של היער)

23.1 עפ"י החלטת הוולנת"ע מס' 373, יצומצם תחום רצועת דרך
מהירה מס' 7, בתחומי הקו הכחול עד שביל היער המסומן בצפי מעי
התכנית.

23.2 לא תותר כל בנייה וחנייה בתחום הרצועה.



24. חתימות ואישורים

תאריך

חתימה

בעלי הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל
(מחוז ירושלים)

רח' יפו 216, ירושלים
טל': 02-5318717

ואחרים

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימת החברה על החוזה למסופה
לפנינו המוסמכת.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החברה או לכל בעל ענין אחר
בשטח הנכסית על קור לא הוקנה השטח ונחתה עמו הסכט מתאים
בנין ודין החתימתו זו סגת במנות המבוצות כל בעל זכות בשטח
הדין ו/או כל השות מוסמכת לפי כל חוקה ו/או כל חוקה
במקום הסך סגת מוגהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכט

29-12-2009

גמין השטח הסלול בחכנית, אין בחתימתנו על החוזה חברה או
הוראה בקיום הסכט כאמור ו/או ויתור על זכויותו לטלו בגלל
הפרחו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכט רשונה יעשה כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

האח(ת) אבנר אנסיה
מנהל האמותה
מחוז ירושלים

1,9.09

יוזם/מגיש העמותה להקמת
התכנית "יד - לשריון"
טל': 08-9255268

עורך גבולי קורן אדריכלים
ומתכנני ערים
התכנית

רח' נחלת יצחק 28, ת"א
טל': 03-6090949
פקס: 03-6953703

גבולי-קורן אדריכלים
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל': 03-6090949 פקס: 03-6953703

26/8/09

הפנים מחוז ירושלים
מס' 128
המחוזיות החליטה לאשר את התכנית
בשיבת 6.1.09 ביום 12.1.09
מינהל תכנון ד"ר יעקב תועדה