

**תכנית מתאר עם הוראות מפורטות מס. מי/323 ב'
חאן שער הגיא**

שינוי לתכניות מתאר: מ/200, מי/323 א', מ/323 ומ/733.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס. מי/323 ב' אתר לאומי חאן שער הגיא שינוי לתכנית מתאר מ/200 לתכנית מפורטת מס. מי/323 א', שינוי לתכנית מפורטת מס. מ/323, ולתכנית מס. מ/733. (להלן: התכנית).

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), 1 - 1 תשריט בק.ג.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-3 נספחים כמפורט להלן:

א. 2 גיליונות של נספחי בינוי מנחים (לעניין מיקום המבנים, קווי הבניין וגובה הבניינים), הערוכים בק.ג.מ. 1:200 (להלן נספח מס. 1 גיליון 1 וגיליון 2).

ב. 1 גיליון של חתכים מחייבים (לעניין מיקום המבנים, גובה המבנים, מידות וגבהים מסומנים), הערוכים בק.ג.מ. 1:200 (להלן נספח מס. 2).

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

4. שטח התכנית: כ-42.4 דונם

5. מקום התכנית: מועצה אזורית מטה יהודה, מדרום לכביש מס. 1 וממזרח לכביש מס. 38 בסמוך לצומת שער הגיא בין קואורדינטות האורך 202000 - 202750 לבין קואורדינטות הרוחב 636125-635125 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

גוש מס. 5768 חלקות: 8, 9, חלקי חלקות: 33, 35

גוש מס. 29648 חלקה: 2, חלקי חלקה: 3.

6. מטרות התכנית:

א. קביעת הוראות לשימושים ותוספת שטחים למבנים לשימור בתחום אתר לאומי חאן שער הגיא, אתר מורשת, הנצחה וזיכרון

ב. קביעת קווי בנין חדשים.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

7. כפיפות התכנית: הוראותיה של תכנית המתאר המקומית מטה יהודה מ/200 וכן הוראותיה של תכנית מס. מי/323, תכנית מס. מ/323 א', ותכנית מ/733 תחולנה בשטח תכנית זו למעט הוראות העומדות בסתירה להוראותיה של תכנית מ/323/ב' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא של התשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. מבנים לשימור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קונטור חום הוא שטח המיועד לשימור (מבנים קיימים) ועליו חלות הוראות תכנית מ/323, ותכנית מס' מ/323א'.

תוספות הבנייה יהיו בהתאם לעקרונות תכנית מ/323 בדבר אופי תוספות הבנייה, באופן שתישמר הצורה הארכיטקטונית של מבנה האתר לפי נספח 1 ולפי טבלת הזכויות להלן:

תותר בשטח זה תוספת למבנים קיימים ע"פ נספחי הבינוי המנחים לעניין מיקומם, קווי הבניין, גובה, והיקף הבינוי, לפי הטבלה.

| סך הכל | | שטחי שרות | | | | שטחים עיקריים | | | | מבנה כמסומן בנספח הבינוי | |
|--------|---|-----------|---|------|------|---------------|---|------|------|--------------------------|-------------------------------|
| מ"ר | % | מ"ר | % | מוצע | קיים | מ"ר | % | מוצע | קיים | | |
| 466 | | | | | | 466 | | | 466 | על קרקעי | מבנה עליון (מסעדה) מגרש 117 |
| 236 | | 99 | | 63 | 36 | 137 | | 137 | | תת קרקעי | |
| 240 | | | | | | 240 | | | 240 | על קרקעי | מבנה תחתון (מוזיאון) מגרש 118 |
| 365 | | | | | | 365 | | | 365 | תת קרקעי | |
| 1307 | | 99 | | 63 | 36 | 1208 | | 137 | 1071 | | סה"כ |

גובה תוספות הבינוי יהיה כמפורט בסעיף זה:

תוספת המטבח והשירותים למבנה העליון (מסעדה) תבלוט מפני הקרקע הטבעיים לפי המסומן בנספח הבינוי, ולגובה שלא יעלה על 2.6 מ' בצד דרום מזרח ו- 4.0 מ' בצד צפון מערב.

הבינוי מתוסף לבנינים לשימור מתוקף הוראות תכנית מ/323 – מטבח ושירותים בצמוד למבנה המסעדה בשטח של כ- 236 מ"ר.

10. שרותי דרך:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא שטח המיועד לשירותי דרך הכוללים שירותים ציבוריים וקיוסק וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. הבינוי החדש יהיה בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.

ב. הבניין יצופה ברובו באבן טבעית מסותת מלבנית כדוגמת הקיים, כולל אבן מלאה בפינות – לא יפחת רוחב הפאה בפינה מ-15 ס"מ. יותר השימוש בזכוכית, אלומיניום, עץ, בטון חשוף ומתכת בחזיתות.

ג. תוספת הבינוי תהיה לצרכי קיוסק ושירותים ציבוריים בכניסה לאתר בשטח של 200 מ"ר

ד. קווי הבניין כפי שמסומנים בתשריט ובנספחים.

ה. גובה תוספות הבינוי יהיה כמפורט בסעיף זה: מזנון ושירותים בכניסה לאתר יבלטו מפני הקרקע הטבעיים בחזית הפונה לחניון עד לגובה של 3.5 מטר, לפי נספח הבינוי.

ו. תותר יצירת הנגשת נכים ע"פ התקנות.

ז. לא תותר הצבת שילוט פרסומת לקיוסק בכביש 1 או 38.

| סך הכל | | שטחי שרות | | | | שטחים עיקריים | | | | מבנה כניסה מגרש 113 סה"כ |
|--------|---|-----------|---|------|------|---------------|---|------|------|-----------------------------------|
| מ"ר | % | מ"ר | % | מוצע | קיים | מ"ר | % | מוצע | קיים | |
| 200 | | 100 | | 100 | | 100 | | 100 | | על קרקעי |
| | | | | | | | | | | תת קרקעי |
| 200 | | 100 | | 100 | | 100 | | 100 | | |

11. אתר לאומי לשימור: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח אתר לאומי לשימור ולפיתוח שיבוצע בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח, בהתאם לתכנית מ/323.

בתחום האתר לשימור לאומי קיים מבנה תת קרקעי בהיתר(מערת מידע) עם חזית צפונית גלויה, לא תותר הרחבה או תוספת למבנה זה (ראה נספח הבינוי).

| סך הכל | | שטחי שרות | | | | שטחים עיקריים | | | | מערת מידע סה"כ |
|--------|---|-----------|---|------|------|---------------|---|------|------|----------------------|
| מ"ר | % | מ"ר | % | מוצע | קיים | מ"ר | % | מוצע | קיים | |
| | | | | | | | | | | על קרקעי |
| 309 | | 99 | | | 99 | 210 | | | 210 | תת קרקעי |
| 309 | | 99 | | | 99 | 210 | | | 210 | |

מבואת כניסה למערת מידע תבלוט מעל פני קרקע טבעיים ומתוכננים 3.5 מ' בצד צפון מזרח ובכל שאר הצדדים יבלוט מעקה הגג בלבד עד גובה שלא יעלה על 1.5 מ'. בכל מקום שבו תעלה המבואה על גובה זה יש לדאוג למילוי אדמה ושתילה שתהיה חלק אינטגרלי מפני השטח הקיימים.

12. חנייה: השטח המסומן בחום בהיר מרושת בקווים שחורים ומוקף בקו אדום מיועד לחנייה בעתיד במידה והחנייה הקיימת בתחום תת"ל 16 תידרש לצורך חיבור כביש 38 לכביש 1. בשטח זה ניתן יהיה לבצע חנייה לטובת האתר, כולל ביצוע חפירה, קירות תמך, ושיקום נופי אך ורק אם בוטלה החנייה הקיימת כאמור.

13. דרכים:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום - "דרך קיימת" - הוא שטח דרך המאושר בתכניות מספר מי / 200, מי / 733, וחלות עליו ההוראות הבאות:

1. תותר הכשרת השטח כאזור גישה וחניה לאתר.
2. מערכת כבישי הגישה של החאן לכביש 38 ולמחלף שער הגיא המופיעים בתכנית זו ובנספח התנועה יותאמו ככל הנדרש לתוואי הסופי של כביש מס' 38.
- ב. במסגרת העבודות לחיבור האתר אל כביש 38 יותרו עבודות של חפירה, קירות תמך ושיקום נופי.
- ג. לא תתאפשר גישה רגלית או ברכב אל הפרויקט מתוך כביש מס' 1.

14. שלביות ביצוע הפרויקט:

שלב א' - הכשרת דרכי הגישה והחניה. הפיתוח הנופי העיקרי של הפרויקט, הכולל את הרחבה המרכזית ואת כל המהלכים המובילים לשאר חלקי הפרויקט, כולל בניית מבואה למערת המידע. פיתוח שטחים בין המערות הקיימות והמבנה התחתון ואזור המשוריינים.

- שלב ב' - בניית מבנה הכניסה (קיוסק ושירותים)
- שלב ג' - תוספת מטבח ושירותים לבנין העליון (מסעדה)

15. תנאים למתן היתר בנייה:

- א. תנאי למתן היתר בנייה לכל שלב יהיה ביצוע בפועל של השלב הקודם.
- ב. פתרון למבנה אשפה, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית, ובהתאם לנספח 1 גיליון 1.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור משרד הבריאות לתכנית הנדסית מפורטת של מתקן הטיהור ומערכת פיזור הקולחים.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרוך.
- ה. לא תותר הצבת מבנים יבילים באתר כלל, למעט מבנים לטובת הקבלן בשלב הביצוע בלבד.
- ו. תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי ופיתוח מחייב לאתר כולו.
- ז. תוכנית הבינוי והפיתוח באתר כולו יוגשו ע"י קק"ל או רט"ג או שני הגופים יחד ובאישורם.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור משרד הבריאות, לעניין המרחק של קווי הביוב מקידוח מקורות ולעניין מיגון הקווים ככל הנדרש. המערכת לא תופעל בטרם קבלת אישור זה.
- ט. תנאי לביצוע ולמתן היתר בנייה יהיה ליווי של אדריכל שימור.
- י. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.

16. חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

17. תשתיות
תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון הינו הגשת תכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תעסוק בתשתיות הנוגעות למתחם נשוא התכנית ותכלול, בין היתר, גבהי 0.00 של המבנים, מפלסי דרכים, שבילים וחניות, מדרגות, שטחים מגוננים, מיקום פילרים ופחי אשפה, פתרונות ניקוז, תשתיות (ביוב, דרכים, תאורה, וכו') ותשתית להעתקה במידת הצורך. כן ייקבע כי תנאי למתן תעודת גמר ראשונה בתחום התכנית יהא השלמת ביצוע האמור בתכנית הפיתוח והתשתיות שלעיל.

18. הפקעות
השטחים המיועדים לדרכים, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל,
מחוז ירושלים רח' יפו 216
טל': 02-6531888

חתימת יזמי ומגישי התכנית:

קרן קיימת לישראל
מרחב מרכז, אשתאול, ד.ג שמשון 99775
טל': 02-9905697

רשות הטבע והגנים הלאומיים
עם ועולמו 3 – גבעת שאול, י-ם
טל': 02-5005444

חתימת המתכנן:

שלמה אהרונסון אדריכלים, אדריכלי נוף, מתכנני ערים בע"מ
רח' מבוא השער 4 עין כרם, ירושלים 91036
טל': 02-6419143
אדר' איתי אהרונסון, מס' רישיון: 104877

תאריך: 2011-06-06

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

17. תשתיות

תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון הינו הגשת תכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תעסוק בתשתיות הנוגעות למתחם נשוא התכנית ותכלול, בין היתר, גבהי 0.00 של המבנים, מפלסי דרכים, שבילים וחניות, מדרגות, שטחים מגוננים, מיקום פילרים ופחי אשפה, פתרונות ניקוז, תשתיות (ביוב, דרכים, תאורה, וכו') ותשתית להעתקה במידת הצורך. כן ייקבע כי תנאי למתן תעודת גמר ראשונה בתחום התכנית יהא השלמת ביצוע האמור בתכנית הפיתוח והתשתיות שלעיל.

18. הפקעות

השטחים המיועדים לדרכים, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל,
מחוז ירושלים רח' יפו 216
טל': 02-6531888

חתימת יזמי ומגישי התכנית:

קרן קיימת לישראל
מרחב מרכז, אשתאול, ד.ג. שמשון 99775
טל': 02-9905697

קרן קיימת לישראל
הנהלת מרחב מרכז

רשות הטבע והגנים
מרחב מרכז
ת.ד. 230, רח' העין 01-81
טל': 03-9150400
פקס: 03-9024362

רשות הטבע והגנים הלאומיים
עם ועולמו 3 - גבעת שארית
טל': 02-5005444

חתימת המתכנן:

שלמה אהרונסון אדריכלים, אדריכלי נוף, מתכנני ערים בע"מ
רח' מבוא השער 4 עין כרם, ירושלים 91036
טל': 02-6419143

אדרי איתי אהרונסון, מס' רישיון: 104877
מבוא השער 4, עין כרם
ת.ד. 3685, ירושלים 91036

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1000
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1000 ביום 26.11.11
בית שוקן מנהלת מחוז ירושלים
מנהלת מחוז ירושלים

תאריך: 2011-06-06