

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0173500

מוקד יער-פארק ארה"ב

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה:

לאשר את התכנית

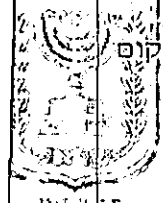
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

*[Signature]*  
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

הקרן הקיימת לישראל מגישה תכנית לשם אישור מוקד יערני בפארק ארה"ב, הנמצא באזור נס הרים- בר גיורא, אשר בהרי ירושלים. האזור מטויל מאוד ע"י מטיילים המגיעים מכל הארץ ואף תיירים מחו"ל, בכלי רכב, רוכבי אופניים רבים והולכי רגל. בתי ספר מגיעים לטיולים באזור בנחל קטלב, מערת הנטיפים ויערות האזור. מוקד זה אמור לתת שירותים למטיילים כגון: תחנת מידע בה מקבלים הסבר הכולל מפות טיולים והמלצות מזנון ושירותים רטובים וכן מקום אחסון לכלים המיועדים לטיפול ביערות הסביבה והחזקת המקום. מהמקום נשקף נוף מרהיב לכיוון צפון אל הרי ירושלים, היערות והחורש הטבעי המכסים אותם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מוקד יער-פארק ארה"ב

מספר התכנית 151-0173500

1.2 שטח התכנית 5,587 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינאטה X 203530

קואורדינאטה Y 627956

1.5.2 תיאור מקום מערבית לצומת בר גיורא ומזרחית לכניסה לנס הרים. דרומית לנחל קטלב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5222	מוסדר	חלק	5, 9, 11	3-4, 6-8, 12
5223	מוסדר	חלק	1, 3	2
5224	מוסדר	חלק	21	3-4, 7, 19
5225	מוסדר	חלק	6-7	5, 11-14, 16-17
5226	מוסדר	חלק		1-6, 8
5228	מוסדר	חלק		1
29671	מוסדר	חלק	8	3, 6-7
29672	מוסדר	חלק	2	1
29675	מוסדר	חלק	3-4, 6, 8	1-2, 5, 7
29676	מוסדר	חלק	3	1-2
29677	מוסדר	חלק		1-2
29677	מוסדר	חלק		1, 3-4, 8
29776	מוסדר	חלק		1-2, 6
29783	מוסדר	חלק	49	5-7, 13, 16, 21, 24-25, 45, 48, 52, 55-60, 97, 139-140
29784	מוסדר	חלק		2
29785	מוסדר	חלק	4, 9	1-3, 5-7
29786	מוסדר	חלק	57-59	1, 3-4, 9-11, 15, 20, 60, 72
29787	מוסדר	חלק		1-2, 7, 13
29788	מוסדר	חלק		1
29872	מוסדר	חלק		2
29874	מוסדר	חלק		1-2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאג' שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



דכנון זמין  
מונה הרפסה 5



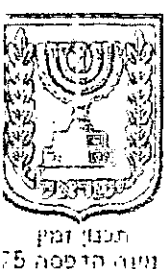
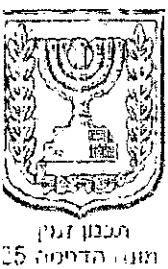
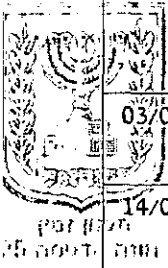
דכנון זמין  
מונה הרפסה 5



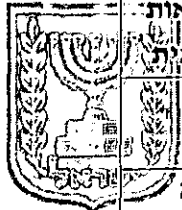
דכנון זמין  
מונה הרפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ/ 302	שינוי	הוספת מוקד קליטת קהל ביער ע"פ תמ"א 4/22 בלבד.	4117	3134	03/06/1993
מ/ 962	כפיפות	כפיפות התכנית המוצעת לתכנית המאושרת לשמורת הטבע המוכרות	5224	4083	14/09/2003
תמא/ 22	כפיפות	בהתאם לסעיף 11'ב' לתמ"א	4363	980	19/12/1995



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית				נינה אלומות עמיר				מחייב	הוראות התכנית
כן				נינה אלומות עמיר		1	1: 10000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע			נינה אלומות עמיר					
לא		20/01/2014		רם בן חיים	31/10/2013		1: 250	מנחה	בינוי
לא		14/01/2014		רות לב-רון	23/12/2013		1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח שדה ראייה לבקשת יועץ התנועה של הועדה המחוזית	20/01/2014		רות לב-רון	02/01/2014	1	1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	מילואת מצב מוצע	16/06/2014		רם בן חיים	16/06/2014	1	1: 1000	מחייב	מפת מדידה
לא		24/06/2014		נינה אלומות עמיר	27/08/2013	1	1: 10000	רקע	מצב מאושר



תחילת זמן  
מונה הדפסה 25

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תחילת זמן  
מונה הדפסה 25

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	קרן קיימת לישראל, יחיאל כהן		קרן קיימת לישראל	אשתאול	(1)		02-9905697	02-9905694	yechielc@kkl.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז קק"ל, אשתאול, ד.ג. שמשון.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קרן קיימת לישראל, יחיאל כהן		קרן קיימת לישראל	אשתאול	(1)		02-9905697		yechielc@kkl.org.il

(1) כתובת: משרדי הקק"ל ליד מושב אשתאול.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	עמליה אברמוביץ		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: רחוב יפו 216 שער העיר ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נינה אלומות עמיר			בן שמן (מושב)	דרך התמר	69	08-9245940	08-9245940	ninamir@act.com.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	(1)	4	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or gail
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	רות לב-רן			רעננה	הרקפת		09-7427912		nuth_levran@ yahoo.com

(1) כתובת : ראשון לציון.



מכון דויד  
מונה תדפיסה 25



מכון דויד  
מונה תדפיסה 25

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הוספת מוקד יערני לתכנית יער- פארק ארה"ב המאושרת, מס. מ/302, ע"פ תמ"א 4/22

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת הוראות בגין הקמת מוקד תיירות בפארק ארה"ב בהיקף של 250 מ"ר.  
קביעת השימושים המותרים במוקד התיירות למוקד מידע, שירותים ציבוריים, מזנון, מחסן כלים, חניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 5,587

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מוקד תיירות ביער בהתאם לתמ"א 4/22	250		+250		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,1
סימון בתשריט	יעוד
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	תאי שטח כפופים
	2,1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער	5,586,926	100
סה"כ	5,586,926	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,586,926.41	100
סה"כ	5,586,926.41	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ השימושים המותרים בתכנית מי/302 ותמ"א 22 על שינוייה. בתא שטח מס. 2, במבנה הקיים, יהיו מותרים השימושים הבאים: מזנון, תחנת מידע, שירותים לציבור, מחסנים, מכירת ציוד עזר וחירום לאופניים, חניה ותחנת שאיבה לביוב.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b> בניה מעבר למסגרת המבנה הקיים במקום תחויב בתכנית בינוי שתאושר ע"י הקק"ל ותהיה בסגנון הבינוי הקיים: אבן + אלמנטים מעץ.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b> במקום בו מסומנות בתשריט הנחיות מיוחדות תתאפשר הקמת מבנה לשירות באי היער. שטח האחסון יוטמן ככל האפשר בתת הקרקע, במידה והדבר לא יתאפשר יקבע שטח האחסון בבינוי אשר ישתלב בסביבה ובנוף, מבחינת מראה, נצפות וחומרי בניה. תינתן אפשרות להמשיך את השימוש במכולה הקיימת המשמשת לאחסון עד להקמת השטח החדש לאחסון. הפעילות המסחרית למכירת ציוד עזר וחירום לאופניים תשתלב בשטחי הבניה הקיימים כפעילות נלוות במסגרת המזנון ומוקד המידע הקיימים במקום ולא כחנות עצמאית.
ג	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b> תנאי לקבלת טופס אכלוס במידה ומוקם שטח האחסון בתת הקרקע או בתחום השטח הבנוי להא הריסת המכולה הקיימת.
ד	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b> 1. הבניה תהיה במידת האפשר בהתאם לקונטור הבניין הקיים ובתחום קווי הבניין בהתאם לסעיף 4.1 ב'. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור התכנית המפורטת למתקן השאיבה ע"י ועדת המשנה למים וביוב. 3. המשך השימוש בפתרון הקיים כיום יתאפשר כל עוד לא הוקם קו הביוב. 4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הסדרת זוויות משולש הראות של צומת הכניסה למתחם ע"י יועץ התנועה.
ה	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b> שטח המוקד בתא שטח 2 יישאר פתוח לציבור ותתאפשר גישה לכלל הציבור למרפסת התצפית, לשירותים הציבוריים ולמוקד המידע, לא תותר סגירת שטחים ציבוריים אלו למי שאינו מלקוחות המזנון.
ו	<b>ניהול מי נגר</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b> מי הנגר יופנו אל השטחים הפתוחים שמסביב הבינוי ע"פ הוראות תמ"א 34/ב/4.
ז	<b>ביוב</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>1. פתרון הקבע לביוב יהא ע"י חיבור לקו מאסף צור הדסה.</p> <p>2. תתאפשר העברת קווי ביוב בתחום התכנית.</p> <p>3. תתאפשר הקמת מתקן שאיבה בתחום התכנית, מיקום המתקן ופרטיו יאושרו ע"י ועדת המשנה למים וביוב של הועדה המחוזית.</p> <p>4. עד להקמת קו מאסף הביוב האזורי תתאפשר המשך הפעלת מתקן איסוף הביוב ופינויו על בסיס שבועי בהתאם לצורך.</p>



רשות תכנון ובינוי  
תל אביב



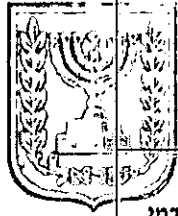
רשות תכנון ובינוי  
תל אביב



רשות תכנון ובינוי  
תל אביב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מנהל תכנון ופיקוח  
מס' 25

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(3)	(3)	(3)	1	8		(2) 2.5			25	(1) 225	10400	מוקד שירות	2	יער	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין הם בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מבנה קיים 170 מ"ר.

(2) קומה: קומה 1.

(3) קוי הבניין הם בהתאם למסומן בתשריט/נספח הבינוי.

(4) קווי הבניין הם בהתאם למסומן בתשריט/נספח הבינוי.



מנהל תכנון ופיקוח  
מס' 25

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בינוי**

**סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות**

מילואה-הגדלת תשריט. מחייבת לעניין קווי הבניין.

**6.2 סטיה ניכרת**

**סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות**

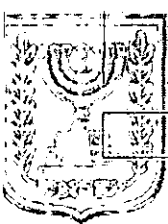
שינוי שיתבקש בשימוש שאינו מתאים לרשום, אך תואם לשימושים המותרים ע"פ הוראות תמ"א 4/22 ומשרת את ציבור באי היער, יותר ע"י הועדה המקומית ובלבד שקבל את אישור הקק"ל ולא יחשב סטייה נכרת.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי





8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יחיאל כהן	סוג: קרן קיימת לישראל	תאריך: סגן מנהל מרחב מהלך
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל		חתימה: קרן קיימת לישראל
יזם	שם: יחיאל כהן	סוג: קרן קיימת לישראל	תאריך: 17/14
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל		חתימה: קרן קיימת לישראל
בעל עניין בקרקע	שם: עמליה אברמוביץ	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 5555		חתימה:
עורך התכנית	שם: נינה אלומות עמיר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25.6.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

