

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0404244

שיקום ומילוי מחצבת בית מאיר בתחום גן לאומי



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
17/10/2017

להפקיד את התכנית
16/05/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מחצבת בית מאיר היא מחצבה נטושה המיועדת לשיקום ומצויה בתחום גן לאומי מוכרז הרי יהודה. תמ"א 23/16 א/1 /1 ייעדה את האתר, בנוסף לייעודו כגן לאומי, להטמנת עודפי עפר מפרוייקט מסילת הרכבת נתבי"ג - ירושלים (קטע מערבי) ולשיקום נופי. עקב צרכים של מילוי עודפי עפר מפרוייקטים אחרים, בעיקר באזור בית שמש, מבקש משרד השיכון, באמצעות חברת עמק איילון ניהול תשתיות ופרוייקטים, למלא את בור החציבה הקיים, תוך פיתוח תיירותי מוגבל באזור הכניסה לאתר. שיקום האתר יבוצע תוך התאמת הפעילות בשטח בהתאם לייעודו כגן לאומי, בהתאם לתכניות החלות בשטח. התכנית כוללת שני שלבי הטמנה אך מאפשרת את סיום עבודות ההטמנה ושיקום האתר על פי מצב המילוי בפועל. בנוסף מאפשרת התכנית את הארכת תקופת עבודת המילוי במידת הצורך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|---|
| שיקום ומילוי מחצבת בית מאיר בתחום גן לאומי | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| | מספר התכנית | 151-0404244 |
| | שטח התכנית | 1.2 356.707 דונם |
| | סוג התכנית | 1.4 תכנית מתאר מקומית |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| | 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

202100 קואורדינאטה X

633500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מחצבת בית מאיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: בית מאיר

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29650 | מוסדר | חלק | | 1-5 |
| 29652 | מוסדר | חלק | | 5-6 |
| 29653 | מוסדר | חלק | | 1 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|----------------------|
| 03/02/2010 | 6059 | 6059 | שטח גן לאומי ושטח להטמנה ושיקום נופי. תכנית זו כפופה לתמא/23/16/א/1. הוראות תמא/23/16/א/1. הוראות תמא/23/16/א/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/23/16/א/1/1 1 |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | אזור פגיעות מי תהום גבוהה (א 1). תכנית זו כפופה לתמא/34/ב/4. הוראות תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/34/ב/4 |
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | ע"פ תשריט המרקמים: מרקם שמור משולב ושמורות וגנים. ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות: שטח רגישות נופית-סביבתית גבוהה. תכנית זו כפופה לתמא/35. הוראות תמא/35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/35 |
| 29/10/1981 | 118 | 2759 | שטח גן לאומי. תכנית זו כפופה לתמא/8. הוראות תמא/8 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/8 |
| 28/11/2013 | 1732 | 6706 | שטח גן לאומי ואזור פגיעות מי תהום גבוהה (א 1). תכנית זו כפופה לתממ/1/30. הוראות תממ/1/30 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/1/30 |
| 15/11/1979 | 284 | 2578 | שטח גן לאומי. תכנית זו כפופה לתכנית מי/200. הוראות תכנית מי/200 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מי/200 |



| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 10/06/2012 | 4616 | 6429 | כביש 38. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/846 א. הוראות תכנית מי/846 א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מי/846 א |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



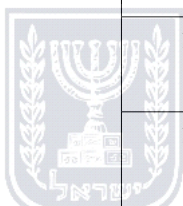
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|---------------|-------------|-------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | שרון כהן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | שרון כהן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 04/04/2017 | שרון כהן | 29/05/2017 | תשריט מצב מאושר | לא |
| תוכנית הסדרת שטח | מנחה | 1: 1250 | 1 | 13/12/2017 | שרון כהן | 13/12/2017 | נספח שלביות והטמנה | לא |
| תוכנית שיקום | מנחה | 1: 1250 | 7 | 23/11/2017 | רקפת סיני | 12/02/2018 | נספח שיקום נופי ואקולוגי | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1000 | 2 | 25/05/2017 | אלעזר במברגר | 13/06/2017 | נספח ניקוז וניהול מי נגר | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 12/02/2018 | אחמד אבו זייד | 12/02/2018 | נספח תנועה | לא |
| תסקיר השפעה על הסביבה | רקע | | 173 | 01/05/2017 | שרון כהן | 29/11/2017 | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 1 | לא |
| תסקיר השפעה על הסביבה | רקע | | 173 | 01/05/2017 | שרון כהן | 29/11/2017 | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 2 | לא |
| תסקיר השפעה על הסביבה | רקע | | 173 | 01/05/2017 | שרון כהן | 29/11/2017 | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 3 | לא |
| תסקיר השפעה על הסביבה | רקע | | 173 | 01/05/2017 | שרון כהן | 29/11/2017 | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 4 | לא |
| תסקיר השפעה על הסביבה | רקע | | 173 | 01/05/2017 | שרון כהן | 29/11/2017 | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 5 | לא |
| תסקיר השפעה על הסביבה | רקע | | 173 | 01/05/2017 | שרון כהן | 29/11/2017 | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 6 | לא |
| תסקיר השפעה על הסביבה | רקע | | 173 | 01/05/2017 | שרון כהן | 29/11/2017 | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 7 | לא |
| תסקיר השפעה על הסביבה | רקע | | 173 | 01/05/2017 | שרון כהן | 29/11/2017 | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 8 | לא |
| תסקיר השפעה על הסביבה | רקע | | 173 | 01/05/2017 | שרון כהן | 29/11/2017 | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 9 | לא |



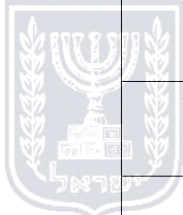
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------------------|
| לא | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 10 | 29/11/2017 | שרון כהן | 01/05/2017 | 173 | | רקע | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 11 | 29/11/2017 | שרון כהן | 01/05/2017 | 173 | | רקע | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 12 | 29/11/2017 | שרון כהן | 01/05/2017 | 173 | | רקע | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 13 | 29/11/2017 | שרון כהן | 01/05/2017 | 173 | | רקע | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא | תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 14 | 29/11/2017 | שרון כהן | 01/05/2017 | 173 | | רקע | תסקיר השפעה על הסביבה |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------|------|-----|------------|------------|------------------------------------|
| | משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון | | משרד הבינוי והשיכון | ירושלים | (1) | 23 | 02-6291154 | 02-6291168 | eylonb@mo ch.gov.il |
| | רשות הטבע והגנים | רשות הטבע והגנים | | רשות הטבע והגנים | ראש העין | (2) | | 03-9150400 | 03-9024362 | mazkirut- merkaz@np a.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הלל 23, ירושלים.

(2) כתובת: גן לאומי ירקון, ת.ד. 238, ראש העין.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|-------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | (1) | 216 | 03-9533333 | 02-5456175 | |
| בבעלות מדינה | | | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | (2) | | 02-9905552 | | |

(1) כתובת: בניין שערי העיר.

(2) כתובת: רח' קק"ל 1, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-------------|-----------------|---------------|--|-----------------|------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| מתכנן | עורך ראשי | שרון כהן | 27609 | גיא-פרוספקט בע"מ | ירושלים | (1) | 3 א | 02-6789358 | 02-6781351 | sharon@geo-prospect.com |
| מודד | מודד | אריה פישמן | 368 | מדבא מדידות והנדסה בע"מ | תל אביב- יפו | (2) | 3 | 03-6485999 | 03-6487272 | medva@medva.co.il |
| מהנדס תחבורה | יועץ תחבורה | אחמד אבו זייד | 113022 | ינון - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ | טירת כרמל | (3) | 4 | 04-8569000 | 04-8569010 | yenon@yeno n.co.il |
| יועץ ניקוז | מהנדס | אלעזר במברגר | 110541 | הידרומודול | קרית אונו | (4) | | 03-6356858 | | office@hydr omodul.co.il |
| יועץ סביבתי ומתכנן | יועץ סביבתי | שרון כהן | 27609 | גיא-פרוספקט בע"מ | ירושלים | (1) | 3 א | 02-6789358 | 02-6781351 | sharon@geo-prospect.com |
| אקולוג | אקולוג | מנחם אדר | | מנחם אדר- יעוץ אקולוגי- גישור סביבתי | זכרון יעקב | (5) | | 04-6899722 | | menachem.ad ar@gmail.co m |
| אדריכלית נוף | יועץ נופי | רקפת סיני | 22315253 | אר (א) אדריכלות נוף ועיצוב עירוני | קרית טבעון | (6) | 1 | 04-6476091 | | rakefet@nof- arc.com |
| אדריכלית נוף | יועץ נופי | אסנת קסלסי-קוצר | 116943 | אר (א) אדריכלות נוף ועיצוב עירוני | ירושלים | (7) | 17 | 02-6449101 | | osnatkk@gm ail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 9313.

(2) כתובת: הברזל 3, תל אביב.

(3) כתובת: ת.ד. 444, טירת הכרמל.

(4) כתובת: ת.ד. 895, קרית אונו.

(5) כתובת: ת.ד. 481, זכרון יעקב 3095301.

(6) כתובת: השקדים 1, טבעון.

(7) כתובת: שרון 17, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| מונח | הגדרת מונח |
|-----------|--|
| עודפי עפר | פסולת אינרטיית, פסולת מוצקה שאינה עוברת תהליכי פירוק או שחרור חומרים, כגון חומר טפל. |

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

הקמת אתר להטמנת עודפי עפר ושיקום השטח על מנת להתאימו לשימוש כגן לאומי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מדרך ו/או טיפול נופי לגן לאומי.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות להטמנת עודפי עפר באתר ולתפעולו.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והוראות למניעת מטרדים סביבתיים בעת הקמת האתר והפעלתו.
7. קביעת הוראות לשיקום האתר.
8. קביעת שלביות ביצוע.
9. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנים ומתקנים לצורך פיתוח מתחם הכניסה.
10. התווית דרך גישה על ידי מתן זכות מעבר בתחום הגן הלאומי אל האתר ומתחמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------|---------|
| גן לאומי | 1 - 6 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|----------|----------------|
| הנחיות מיוחדות | גן לאומי | 1 - 6 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | גן לאומי | 2 - 6 |
| מבנה להריסה | גן לאומי | 4, 5 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|------------------|--------------------|
| 99.74 | 355,773.44 | גן לאומי |
| 0.26 | 934.06 | דרך ואו טיפול נופי |
| 100 | 356,707.5 | סה"כ |

מצב מוצע

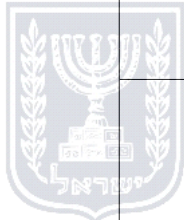
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|-------------|
| 100 | 356,707.5 | גן לאומי |
| 100 | 356,707.5 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | גן לאומי |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | גן לאומי כמשמעותו בחוק הגנים הלאומיים ושמורות הטבע תשכ"ג - 1963, מוכרז מכווח תכנית יג/116. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו כל הפעולות הנדרשות לצורך הקמה והפעלה של אתר למילוי עודפי עפר. 2. יותרו עבודות עפר, איטום ואחסון זמני, תעלות ניקוז, מגלשים, גידור ומתקני בטיחות. 3. יותרו דרכים פנימיות ושבילי מטיילים. 4. יותרו עבודות לשיקום נופי ואקולוגי ולשיקום האתר כגן לאומי. 5. תותר הקמת מבנים פריקים לצרכי אירועים רבי משתתפים, לרבות במה, גידור, מתקני ישיבה, תאורה ומערכות הגברה, מבני שירות כגון: שירותים, מבני מכירה לכרטיסים ומזנונים, מצללות ומבנים נוספים בהתאם לצרכי האירוע. המבנים יפורקו בתום האירוע. תכנית העמדה של המבנים ותכנון תחבורתי של האירוע יוגשו לאישור הועדה המקומית ולאישור רשות הטבע והגנים לפני כל אירוע. |
| ב | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 1 (בור חציבה למילוי) :</p> <p>תותר הטמנת עודפי עפר.</p> <p>תותר בנוסף הקמה של תשתיות הנדסיות להקמה והפעלה נאותה של אתר המילוי, לרבות מתקני שקילה, מיון, גריסה וניפוי, מחזור ומתקנים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>יותרו מבני מנהלה, תחזוקה, טיפול בכלים ובציוד ומיכלי דלק לצריכה עצמית (אתר התארגנות לקבלן לביצוע העבודות).</p> |
| ג | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 2 (בור החציבה הקטן) :</p> <p>תותר הקמת שטחי חניה.</p> <p>יותרו מבני מנהלה, תחזוקה, טיפול בכלים ובציוד ומיכלי דלק לצריכה עצמית (אתר התארגנות לקבלן לביצוע העבודות).</p> <p>תותר הקמת מאגר מים עונתי.</p> |
| ד | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תאי שטח 3-4 (מתחם הכניסה) :</p> <p>תותר הקמת מבנים לשרות המבקרים בגן הלאומי, מרכז מידע והדרכה, הסעדה ותנויות מכירה למוצרי רט"ג ולציוד למטייל.</p> <p>תותר הקמת מתקן שקילה ושטחי חניה.</p> |

| 4.1 | גן לאומי |
|-----|---|
| | <p>יותר מבני מנהלה, תחזוקה, טיפול בכלים ובציוד ומיכלי דלק לצריכה עצמית (אתר התארגנות לקבלן לביצוע העבודות).</p> |
| ה | <p>סטיה ניכרת סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות תאי שטח 3-4 (מתחם הכניסה): המבנים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ד' ממצים את המותר עבור מבנים לשרות המבקרים בגן הלאומי, וכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.</p> |
| ו | <p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב תא שטח 6 (דרך הגישה לאתר): תותר דרך למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר קווי תשתית כולל קווי תשתית תת-קרקעיים, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בנייה בתא שטח זה פרט למתקני דרך.</p> |
| ז | <p>תנועה לא תותר תנועת כלי רכב (למעט כלי רכב תפעוליים) מעבר למגרשי החניה והסובה המוצגים בנספח התנועה של תכנית זו.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|-------|------------|-----------|------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|---------|----------|----------|
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 25 | סה"כ שטחי בניה (1) 850 | 850 | 167092 | 1 | גן לאומי | גן לאומי |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 10 | (2) 100 | 100 | 31566 | 2 | גן לאומי | גן לאומי |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 10 | 300 | 300 | 16058 | 3 | גן לאומי | גן לאומי |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 10 | 200 | 200 | 8836 | 4 | גן לאומי | גן לאומי |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 10 | (3) 100 | 100 | 6634 | 6 | גן לאומי | גן לאומי |

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:

א. יותר ניוד זכויות בין תאי שטח 3 ו 4.

ב. שטחי הבניה המפורטים בטבלה ביחס לתאי שטח 3-4 עבור מבנים לשרות המבקרים בגן הלאומי כמפורט בסעיף 4.1.2 ד' לעיל, לא יעלה על 500 מ"ר סה"כ. חריגה משטחי הבניה האלה תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.

ג. מתוך זכויות הבניה המפורטות בטבלה, 950 מ"ר הם זכויות בניה זמניות הנדרשות עבור הפעלת האתר בעת ביצוע עבודות המילוי והשיקום. זכויות אלו מיועדות למבנים ומתקנים זמניים, אשר יפוגו בתום ביצוע עבודות השיקום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 250 מ"ר מבנים ו 500 מ"ר מתקנים,

זכויות זמניות לעת ביצוע העבודות.

100 מ"ר זכויות קבועות עבור מבנים במסגרת השיקום הנופי..

(2) זכויות זמניות לעת ביצוע העבודות.

(3) זכויות זמניות לעת ביצוע העבודות..

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.1</p> |
| <p>1. תנאים להיתר בניה ראשון למבנה קולט קהל בתאי שטח מס' 3-4 : א. אישור הועדה המקומית ותיאום עם רשות הטבע והגנים לתכנית בינוי מנחה לתא השטח שבתחומו נכללת הבקשה להיתר. ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית. יתר המבנים הקיימים שלא סומנו להריסה הם מבנים זמניים שהריסתם תצבע לעת סיום עבודות ההסדרה והשיקום. 2. תנאי להיתר בניה למבנה מרכז מידע והדרכה (פעילות חינוך) בתא שטח 3 או 4 יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים לגבי המבנה. 3. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתא שטח 3 יהיה ביצוע בדיקות קרקע באזור מפעל האספלט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 4. תנאי להיתר בניה / חפירה או להיתר עבודות יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים על ידי רשויות התמרור המוסמכות. 5. לא תבוצע כל עבודה בתחום התכנית אלא לאחר אישור חברת נתיבי ישראל להסדרת הנגישות לאתר המחצבה מהמחלפון שבדרך מס' 38 ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית להסדרת הנגישות מהמחלפון לעיל. 6. תנאי להתחלת עבודה, היתר לעבודה בגן לאומי על פי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998.</p> | |
| <p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.2</p> |
| <p>הוראות בנושא אתרי התארגנות לקבלנים : 1. תנאי למתן היתר בניה לאתר התארגנות יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים לגבי תאורה גידור, סידורי אשפה ועוד. 2. אתר ההתארגנות יגודר בגדר איסכורית אטומה. תאורה תופנה אל תוך המחנה בלבד, לא תותר זליגת אור אל מחוץ למחנה הקבלן. גובה עמודי התאורה לא יעלה על גובה הגדר, והתאורה תכוון כלפי מטה. 3. הפסולת באתר ההתארגנות תיאצר במכלים סגורים, מוגנים בפני בעלי חיים משוטטים. 4. יתקיים פינוי אשפה סדיר מאתר ההתארגנות.</p> | |
| <p>6.3 גמישות להיתר</p> | <p>6.3</p> |
| <p>יותר שינוי מיקומן של התשתיות ההנדסיות והתפעוליות באתר ללא צורך בהגשת בקשות חוזרות להיתר בנייה למעט בחלקים שעברו שיקום.</p> | |
| <p>6.4 הוראות פיתוח</p> | <p>6.4</p> |
| <p>הנחיות לביצוע עבודות עפר : 1. תותר הכנסת עודפי עפר בלבד אל תחום האתר. תערך בקרה על החומרים הנכנסים אל האתר למניעת הכנסת פסולת. 2. תערך בקרה על ידי אדריכל נוף/מהנדס, על ביצוע מילוי עודפי העפר, בהתאם למפלסים, לשיפועים ולגבהים המתוכננים. 3. הגובה המרבי להטמנה יהיה +470 מ' מ.פ.ה. תותר גמישות של עד 5 מ' בגובה הסופי המרבי. 4. שיפועי מדרונות המילוי לא יעלו על שיפוע של 3:5. שיפועים אלו יתוכננו, ככל הניתן, ללא צורך באלמנטים לייצוב קרקע, למעט אזורים ייחודיים, בהם התכנון יגדיר מתחם פעילות עם פיתוח המצריך אלמנטים לייצוב קרקע.</p> | |



| תוכנית שיקום | 6.5 |
|--|-----|
| <p>1. השיקום הנופי והאקולוגי יתבצע בהתאם לתכנית שיקום נופי ואקולוגי שתוכן על ידי אדריכל נוף, אקולוג ויועץ ניקוז, בהתאם לנספח הנופי ונספח עקרונות השיקום של תכנית זו. התכנית תתבצע בתיאום ובאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>2. בחירת הצמחים וביצוע הנטיעות ייעשו בהנחיה ובליוי של אקולוג רשות הטבע והגנים.</p> <p>3. תכנית השיקום תכלול הנחיות בנושא מאגר המים העונתי, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>4. במידה ותופסק ההטמנה לפני סיום שלב 2, יבוצע שיקום בהתאם לשלב שבו הופסקה ההטמנה.</p> | |
| ניהול מי נגר | 6.6 |
| <p>1. מערכת הניקוז בתחום התכנית, תתבסס על מערכת עילית, בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה, באזורי בריכות השהייה.</p> <p>2. לפחות 80% משטח התכנית, יהיה חדיר למים (לא מכוסה במשטחים סלולים או בנויים) וישמש לצרכי השהייה והחדרה, לצרכי העשרת מי התהום.</p> <p>3. יש לתעל את כל מי הנגר ממעלה אזור המילוי, אל בור החציבה הקטן (תא שטח 2), להשהייה וחלחול.</p> <p>4. יש להעתיק את בריכות השהייה, שיבוטלו במסגרת התכנית, למיקום חליפי בתוואי ערוץ נחל שחלת.</p> <p>5. יש לפנות את רובד הסחף המצטבר באזורים הנמוכים / בבריכות השהייה, כאשר הוא מגיע לעובי של 20 ס"מ עד 30 ס"מ, למניעת היווצרות שיכבה אטימה למים.</p> | |
| סביבה ונוף | 6.7 |
| <p>הוראות אקולוגיות לפני ובעת ביצוע עבודות המילוי:</p> <p>1. תנאי להתחלת עבודה, בחודשי הקיץ, יהיה קיום סקר לאיתור קינונים במצוקים. היה ויימצא קינון, תתקיים התייעצות עם רשות הטבע והגנים לגבי העתקת הקן או איסוף הביצים/גוזלים למקום חלופי.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות המילוי יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים לגבי אתר התארגנות לקבלן, בנושאים כגון: תאורה והחזקת בעלי חיים, על מנת למנוע הפרעות ופגיעה בבעלי חיים הפעילים בסביבה.</p> <p>3. תנאי לתחילת עבודות המילוי יהיה ביצוע סקר עצים וגיאופיזטים.</p> | |
| סביבה ונוף | 6.8 |
| <p>צמחים פולשים:</p> <p>1. יבוצע סקר מינים פולשים לפני תחילת פעולות המילוי והשיקום, ובכלל זה לאורך הדרכים, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>2. יבוצע ניטור הופעת מינים פולשים, ובכלל זה בערימות של חומר המילוי, לאורך כל תקופת ביצוע העבודות, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>3. תוכן תכנית לטיפול במינים פולשים בהתאם לממצאים ובאישור רשות הטבע והגנים וביצוע הטיפול הנדרש בהתאם לתכנית זו.</p> <p>4. יש לערוך ניטור וטיפול בצמחים פולשים בסביבת ערמות החומר המיועד לגריסה והחומר הגרוס, באזור המגרסה עצמה, ליצירת אזור סטרילי ללא צמחיה פולשנית, לצורך מניעת הפצת זרעים יחד עם החומר הגרוס.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | 6.9 |
|--|------|
| <p>הוראות לצמצום מפגעי אבק :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יפוזרו מייצבי דרכים על דרכי הגישה הלא סלולות, או שתבוצע הרטבה. דרכים סלולות יטוטאו. 2. יותקן שילוט המגביל את מהירות הנסיעה וייושמו אמצעים להגבלת המהירות. 3. במתקן הגריסה המתוכנן יבוצע ערפול והרטבת החומר, על גבי המסוע במגרסה ובמקומות בהם נוצר האבק. 4. תבוצע הרטבה/ערפול ערמת עודפי העפר (בסמוך למגרסה). 5. יבוצעו מדידות אבק שוקע ומרחף באזורי המגורים הסמוכים לאתר, שיכללו TSP PM10 ו-PM2.5, בהתאם לתכנית נייטור שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה והיחידה האזורית שורק. | |
| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | 6.10 |
| <p>הוראות למניעת זיהום קרקע ומים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיכלי דלק יוצבו במאצרות שיצופו בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמינים, ויהיו בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בהן. 2. בצמוד למאצרה ובאזור סככת הטיפולים, ייסלל משטח שיצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמינים. המשטח יהיה בשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/שומן והוא יופרד באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה חדירה של נגר מסביבת המשטח אליו. 3. שמן ודלק שיאגרו במפריד הדלקים, יפונו לקבלן מיחזור שמנים, או לאתר מורשה לפסולת מסוג זה. 4. מיכלי שמן, מסנני דלקים ושמינים משומשים, יאספו במכלים אטומים, שיוצבו על גבי מאצרה. מסננים משומשים ושמן משומש, יפונו עפ"י הצורך, אל קבלן מורשה למיחזור שמנים. 5. מבנים הכוללים צנרת, מערכת מים או תאי שירותים סניטריים, יחוברו למתקן סגור ואטום לאיסוף שפכים. השפכים יפונו לפתרון קצה מאושר. 6. לא יותר חיבור של מערכת הניקוז למערכת הביוב. | |
| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | 6.11 |
| <p>פסולת :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לתחילת ביצוע עבודות מילוי יהיה קיום נוהל בקרה ודיווח בנושא מניעת כניסה של פסולת שאינה מותרת אל האתר. 2. לא תורשה הכנסת פסולת אורגנית ו/או ביתית ופסולת בניין אל האתר. במידה ותמצא פסולת זו, היא תרוכז במכלים סגורים ותפונה על בסיס יומי. 3. אחת ליום תבוצע ביקורות ניקיון באתר ובצידי דרכי הגישה אליו. הפסולת הפזורה תיאסף ותועבר אל מתקן מתאים מחוץ לשטח האתר. 4. פינוי פסולת יעשה על פי הוראות הרשות המקומית, בהתאם לנהליה, אל אתר פסולת מורשה. | |
| הריסות ופינויים | 6.12 |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. עם תחילת ביצוע עבודות המילוי, יבוצע בתאי שטח 2-4 טיפול במפגעי בטיחות ובכלל זה סילוק מתקנים ומבנים נטושים ופינוי ערימות פסולת. 2. תנאי לביצוע פינוי אסבסט יהיה קבלת היתר לעבודות אסבסט וביצועו בידי גורם מוסמך, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. | |

| | |
|--|---|
| <p>6.13</p> | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> |
| <p>רום המתקנים העילי לא יעלה על 5 מטר מעל למפלס הקרקע הטבעית בגבול העליון של בור החציבה המיועד למילוי.</p> | |
| <p>6.14</p> | <p>עתיקות</p> |
| <p>1. על כל אתרי העתיקות המוכרזים שבתחום התכנית יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> | |
| <p>6.15</p> | <p>חניה</p> |
| <p>1. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. 2. מיקום חניות יתאפשר רק בתאי שטח 1-4.</p> | |
| <p>6.16</p> | <p>חשמל</p> |
| <p>קווי מתח: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. כריה במרחק הקטן מהמרחקים שהוזכרו לעיל תתבצע לאחר דיפון יסודות העמודים ובתיאום עם חברת החשמל. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל במתח על (161 ק"ו) ועל עליון (400 ק"ו), יחולו עבורם ההוראות הקבועות באותה התכנית. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח הרצועה, מחייבים קבלת הנחיות מחברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים</p> | |





| | |
|--|-------------|
| 6.16 | חשמל |
| <p>ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל ובין קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' מהתיל הקיצוני בשטח בנוי.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> | |

| | |
|--|---------------------------------|
| 6.17 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| <p>1. מים: החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ביוב: תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות לאופן הטיפול בשפכים הסניטריים.</p> <p>3. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבנייה.</p> | |

| | |
|--|--------------------|
| 6.18 | פיקוד העורף |
| <p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן אם כלול בו מקלט בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית או אם נתקבל פטור מהקמת מקלט.</p> | |

| | |
|---|---------------------------|
| 6.19 | הפקעות לצרכי ציבור |
| <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> | |

| | |
|--|-------------------|
| 6.20 | היטל השבחה |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

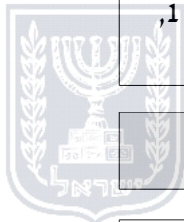
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|-------------------------------------|
| 1 | <p>א. מילוי עד למפלס +455 מ' מ.פ.ה בהתאם לשלב 1 בנספח שלביות והטמנה.</p> <p>ב. ביצוע עבודות שיקום נופי ואקולוגי באזורים שאינם מיועדים למילוי (תא שטח 5-2).</p> <p>ג. ביצוע עבודות ניקוז (אגם עונתי ובריכות השהיה), בהתאם להתקדמות העבודות.</p> <p>ד. ביצוע דרך הגישה (תא שטח 6) עד לחתך מס' 300 על פי נספח התנועה של תכנית זו.</p> | |
| 2 | <p>א. מילוי עד למפלס +470 מ' מ.פ.ה. בהתאם לשלב 2 בנספח שלביות והטמנה.</p> <p>ב. השלמת ביצוע דרך הגישה (תא שטח 6).</p> | |
| 3 | שיקום נופי ואקולוגי | ההסדרה והשיקום, כולל עבודות הניקוז, |



| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|---|
| | | <p>יבוצעו בהתאם לנספח השיקום הנופי והאקולוגי המנחה.</p> <p>יותר ביצוע ההסדרה והשיקום בסיום שלב 1, בכפוף לאישור הועדה המחוזית.</p> |

7.2 מימוש התכנית

1. מועד סיום עבודות המילוי יהיה 8 שנים מיום הפעלת האתר.
2. מועד סיום ההסדרה והשיקום הנופי יהיה 10 שנים מיום הפעלת האתר.
3. במידה ובתוך 8 שנים לא הסתיימו עבודות המילוי, רשאית הועדה המחוזית להתיר המשך עבודות המילוי וזאת לאחר שהתייעצה עם רשות הטבע והגנים והועדה המקומית מטה יהודה. החלטת הועדה המחוזית תתקבל בתוך שנה מתום 8 השנים.
4. במידה ולא הסתיימו המילוי, ניתן יהיה לשקם את האתר על פי מצב המילוי בפועל ובהתאם לעקרונות השיקום הנופי.
5. תנאי לביצוע השיקום במקרה של מילוי חלקי יהיה אישור הועדה המקומית לנספח נופי לאחר שהתייעצה עם רשות הטבע והגנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34