

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה-יהודה

תכנית מס' מ"י / 870 פארק יערות בגין

שינוי לתכנית מ"י 200

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר

15

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' מ"י / 870 פארק יערות בגין שינוי לתכנית מ"י 200
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
להלן: התכנית

2. הגדרות:

- בתכנית זו יהיו למונחים דלהלן המשמעויות שבצדן:
- "פארק יערות בגין" - השטח התחום בתשריט בקו כחול.
- "יחידת ארץ" - יחידה גיאוגרפית שלמה.
- "יער" - לרבות יער נטע אדם קיים, יער נטע אדם מוצע, יער טבעי לטיפוח, יער טבעי לשימור, יער פארק קיים, יער פארק מוצע, יער פארק חופי, נטיעות בגדות נחלים.
- "אתר" - סימון בצבע שחור סגול בנספח הייעור והפיתוח וממוספר בספרה מוקפת עיגול וכן מצוין ברשימה שבצד נספח הייעור והפיתוח. שטח שמתקיימים בו פרטי סביבה אופייניים כגון: בניה, צומח, עיבוד וטבע.
- "אזור" - שטח המסומן במלואו בצבע בנספח הייעור והפיתוח ומיוחד בהוראות שלגביו.
- "שביל" - סימון בעיגולים בצבע אדום בנספח הייעור והפיתוח. שטח המשמש להליכה ברגל או לרכיבה לא ממונעת.
- "מוקד בילוי" - שטח המסומן במלואו בעיגול צהוב בנספח הייעור והפיתוח ומשמש כמרכז לפעילות בנושאי הפארק, כולל פעילות מסחרית למטרות בילוי.
- "גבול תחום יער" - סימון בקו אדום מקוטע בנספח הייעור והפיתוח וכמשמעו בתמ"א 22.
- "יער נטע אדם קיים" -
- השטח המסומן בנספח הייעור והפיתוח בקווים ירוקים שתי וערב באלכסון הוא שטח יער נטע אדם קיים כמשמעו בתמ"א 22.
- "יער טבעי לשימור" -
- השטח המסומן בנספח הייעור והפיתוח בקווים כתומים שתי וערב בצפיפות הוא שטח יער טבעי לשימור כמשמעו בתמ"א 22.
- "יער טבעי לטיפוח" -
- השטח המסומן בנספח הייעור והפיתוח בקווים כתומים שתי וערב מרווחים הוא שטח יער טבעי לטיפוח כמשמעו בתמ"א 22.
- "יער פארק קיים" -
- השטח המסומן בנספח הייעור והפיתוח בקווים סגולים במאונך ובצפיפות הוא שטח יער פארק קיים כמשמעו בתמ"א 22.

3. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:10,000 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של נספח ייעור ופיתוח (להלן: נספח מסי 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

4. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

5. שטח התכנית:

כ- 8,613 דונם.

6. מקום התכנית:

יער מבוא ביתר - השלוחה הדרומית של נחל רפאים, מערבית לירושלים.
שטח בין קואורדינטות אורך: 162500 - 157000 ובין קואורדינטות רוחב: 129500 - 125000, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

7. גושים וחלקות:

גושים: 29855, 29856, 29857, 29858, 29859, 29927, 29966, 29967		
<u>חלקי גושים</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
29827		22,7
29828		10,5
29860		6,5,3,2,1
29861	1	9,8,6,5,3,2
29866	8,6,5,3,2	7,4,1
29924		7
29925	24,23,22,21,14,9	25,20,19,12,11,10,8,1
29926	5	4
29968	13,11,10,7,5	6,4,3,2
29969		9,7,2
50241	שטח בלתי מוסדר	

7. מטרות התכנית:

- (א) לקיים בשטח התכנית פארק בו מתקיימת יחידת הארץ כטבעה, כלומר: מתקיימות המערכות הקיימות של צומח וחי ומערכות חקלאות של גידולים ומרעה.
- (ב) שמירת נוף יער מבוא ביתר על כל מרכיביו והיבטיו להנאת וטובת הציבור ע"י שמירת הערכים הטבעיים, הארכיאולוגיים וההיסטוריים הכלולים בו.
- (ג) שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א', ומקרקע חקלאית לשטח יער.
- (ד) שינוי יעוד שטח משטח נופש לשטח יער.
- (ה) קביעת הוראות להקמת פארק ציבורי לבילוי בחיק הטבע ולידיעת הארץ בשטח התכנית.
- (ו) קביעת שימושי הקרקע והמבנים למטרות לימוד והנצחת פעולות הקק"ל.
- (ז) קביעת שימושי הקרקע והמבנים למטרות בילוי בחיק הטבע וידיעת הארץ.

- (ח) קביעת השימושים המותרים בשטח הפארק כאמור ל-:
- 1) שטחי יער, שטחי גידולים חקלאיים, שטחי מרעה, מצפורי נוף ושבילים להולכי רגל.
 - 2) שטחים למיתקנים ומבנים למטרות בילוי בחיק הטבע וידיעת הארץ.
 - 3) שטחים ארכיאולוגיים, היסטוריים וביולוגיים המשולבים בפיתוח הפארק.
 - 4) שטחי חניה, שירותים ציבוריים וכד'.
- (ט) קביעת מערך הדרכים הראשיות הציבוריות שבתחום הפארק בהתאם לקיים בשטח ובנוסף אליו.
- (י) קביעת העקרונות לפיתוח ולבניה בשטח.
- (יא) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (יב) קביעת שטחים לרצועת מעבר קווי חשמל ראשיים

8. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתמ"א 3, ההוראות הכלולות בתמ"א 8, ההוראות הכלולות בתמ"א 22 - תכנית המתאר הארצית ליער ולייעור, הוראות תכנית תמ"מ 16/1 (תחנת מיתוג אבן ספיר ומעבר לקווי חשמל עיליים ראשיים - אבן ספיר - צפית), וההוראות הכלולות בתכנית מ"מ/200 וכן חלות ההוראות שבתכנית מ"מ/870 זו.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הייעור והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו התשריט ונספח הייעור והפיתוח באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט ובנספח הייעור והפיתוח).

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

10. שטח יער:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח יער וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) בשטחים אלה תותר הקמה ופיתוח של פארק ציבורי יערני לבילוי בחיק הטבע ולידיעת הארץ, ע"פ השימושים המותרים בתמ"א 22 לסוגי היער השונים המפורטים בתמ"א 22.
- (ב) במסגרת הפארק כאמור יותרו השימושים / המיתקנים המפורטים להלן ועל פי נספח הייעור והפיתוח:
 - 1) שטחי יער וגינון הכוללים נטיעה וטיפוח של עצים ונוי.
 - 2) מצפורי נוף
 - 3) שבילים להולכי רגל, נתיבי עפר ודרכים ע"פ המצוין בתשריט בלבד, לטיולים, לכיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני.
 - 4) שטחי בילוי בחיק הטבע וידיעת הארץ, מחנאות, ספורט ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, מתקני בילוי, ומיתקנים נוספים הכרוכים בנייל.

(5) שטחים ובהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים וביולוגיים המשולבים בפיתוח הפארק.

(6) שטחי מרעה

(7) מתקני תשתית למיניהם (קווי ביוב / מים, קווי חשמל, קווי טלפון וכד').

(ג) הטיפול היעריני בשטח היער יתבצע ע"י הקק"ל.

11. שטח שמורת טבע:

יעוד השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ומקוקו בשתי וערב בצבע ירוק כהה הוא שטח שמורת טבע כמשמעותו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998.
כל פעולה בתחום שמורת טבע תעשה אך ורק באישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

12. שטח גן לאומי:

יעוד השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח גן לאומי כמשמעותו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998.
כל פעולה בתחום גן לאומי תעשה אך ורק באישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

13. שטח חקלאי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר בפסים אלכסוניים הוא שטח חקלאי וחלות על שטח זה ההוראות בדבר קרקע חקלאית לפי תמ"מ 1.

14. שטח עתיקות:

השטחים המסומנים בתשריט ובנספח הייעור והפיתוח בעיגולי נקודות שחורות הם שטחי עתיקות, כמשמעם בתמ"מ 1 ובנוסף חלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
(א) שטח העתיקות הקיים בנצ. 160760 - 125185, הוא עתיקה או מקום היסטורי או מקום קדוש בתחום מטה יהודה, כמשמעם בתמ"מ 1.

(ב) תנאי מוקדם למתן היתר חפירה / בניה בשטח ולביצוע בפועל של העבודות בשטח, לרבות חפירה, נטיעות, התוויית דרכים, הקמת גדרות ומשוכות, הצבת מיתקנים והקמת מבנים, הוא תיאום עם רשות העתיקות.

(ג) על שטחי העתיקות כאמור יחולו כל ההוראות המפורטות בחוק העתיקות התשל"ח - 1978.

(ד) נטיעות בתחום שטחי העתיקות יבוצעו רק לאחר תיאום עם רשות העתיקות.
(ה) במידה ויתגלו ממצאים בשטח התכנית המעדיים על הימצאות עתיקות בשטח שהוצא לגביו היתר בניה, תופסק מיד כל עבודה בשטח ותימסר הודעה על כך לרשות העתיקות.

המשך כל עבודה בשטח זה יותר רק לאחר בדיקת השטח ע"י רשות העתיקות וקבלת אישור ממנה להמשך הפיתוח.

(ו) חשיפת עתיקות תהיה למטרת שילובן בפארק, על פי המלצת והוראות רשות העתיקות ותעשה בתיאום עם הרשות המקומית. שיקומן של העתיקות ופיתוחן יהיה על פי תוכנן המקורי והמבנה המקורי.

15. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים ציבוריות חדשות.
- (ג) בנוסף לשטחים אלה תותר התווית שבילים להולכי רגל / נתיבי עפר לטוילים, דרכים לצורכי כיבוי ולצורכי טיפול יערני.
- (ד) הדרכים הציבוריות, כאמור בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל, תיסללנה ב- 3 שכבות כאשר העליונה מבזלת בהתאם להנחיות המועצה האזורית מ"י ולפי אופי הפיתוח בפארק.
- (ה) מדרכות, כבישים ומעברים, גינון לאורכם וכיו"ב, אשר ייגעו כתוצאה מן העבודות המבוצעות בפארק, ישוקמו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ו) גבול העבודות לביצוע דרך יהיה קו הדיקור של אותה דרך. כל היתר בניה לביצוע דרך יכלול פירוט הטיפול הנופי בשולי הדרך בתנוחה, בחתכים ובחזיתות.
- (ז) בביצוע התווית הדרך יאספו ויסולקו מן המקום עודפי עפר ופסולת תוך מניעת שפך ודרדרת.
- (ח) לא יותרו שפכי עפר ודרדרת בצד תוואי הדרך שבביצוע וכן לאחר השלמת התוואי והעבודה.
- (ט) כל טיפול שוטף בדרך יעשה על ידי הקק"ל.
- (י) לא יותרו שפכי עפר ודרדרת כתוצאה משיטוח וטיפול תקופתי.
- (יא) מעברי מים יבנו מאבן לקט מקומית עם אבני פינה, קלבות וארכות כשעובי האבן בפינות ובחשף לא יקטן מ- 15 סמ.
- (יב) מערכת ניקוז תיבנה לפי עקרון פיזור המים ומניעת ריכוזם לאורך הדרך.
- (יג) מעברים איריים ייבנו באבן לקט מוטבעת בתוך בטון מזוין עם עיגון ע"י שיני בטון בהיקף. המיגלש יטופל באבן לקט מוטבעת בבטון מזוין.
- (יד) חתך האורך של הדרכים יכלול הנמכות לסילוק מי הנגר לצדי הדרך, כמעבירים איריים קטנים.
- (טו) תעלות ניקוז בהן קיימת סכנת סחיפה ידופנו במקטעי תעלה.
- (טז) פריצת דרכים חדשות תהיה בתאום עם רשטג"ל.
- (יז) על פי תכנית שבהיתר, יתאפשר ביצוע כביש 39 בתמ"א 3, בתחום הפארק.

16. שביל:

- השטח המסומן בנספח הייעור והפיתוח של התכנית בעיגולים אדומים הוא שביל ותחולנה עליו ההוראות הבאות:
- (א) שבילים קדומים ישוקמו במתכונתם המקורית לשימוש מטיילים ברגל או ברכיבה על גב בהמה וכן למעבר בהמות בשטח התכנית.
- (ב) שבילים יפותחו במתכונת שבילים קיימים מכבר ובניה ודיפון אבן-לקט בשימוש משני.
- (ג) רוחב שבילים חדשים לא יעלה על 1.2 מ'.
- (ד) שבילים ללא פיתוח אלא בסימון בלבד.

17. אתרים:

- האתרים המסומנים בנספח הייעור והפיתוח בצבע אפור כהה וממוספרים במספר הם אתרים אופייניים וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- (א) לא תותר פגיעה באתר אופייני.
 (ב) לא יותר שינוי בהרכבו, בשלמותו ובפרטיו של האתר האופייני.
 (ג) תותר חשיפה ושיקום אתר אופייני הכולל שרידי עבר על פי תכנון המקורי והמבנה המקורי בחומרים המקוריים שבנמצא באתר ובכפוף להוראות פרק 14 - שטח עתיקות.

18. האזורים בתכנית:

אזור א' -

- השטח הצבוע בנספח הייעור והפיתוח בצבע כתום הוא אזור ייחודי לפיתוח המשתנה ברמות הפיתוח והשימוש בו יהיה בעיקר לידיעת הארץ.
 שטח זה הוא בלתי מופר ומרוכזים בו בצפיפות הרבה ביותר מיני חורש ומיני בוסתן. על שטח זה יחולו ההוראות הבאות:
 (א) הטיפול בחי ובצומח הקיימים יהיה בדרך של מעקב אחר המינים השונים והתפתחותם.
 (ב) השטח ינוהל על פי מערכות החי והצומח הקיימות במקום ולמטרת שמירתן.
 (ג) הדרכים הקיימות יישארו במתכונת הנוכחית (תוואי, רוחב ומבנה).
 (ד) יותר תיקון בלבד של הדרכים הקיימות.
 (ה) הוספת נטיעות תהיה על פי הצומח הקיים בשטח ותוך שמירת יחסי הגומלין במערכת הקיימת.

אזור ב' -

- השטח הצבוע בנספח הייעור והפיתוח בצבע ירוק בהיר הוא אזור נופש אינטנסיבי בפיתוח אקסטנסיבי וישמש בעיקר לבילוי בחיק הטבע וכן לידיעת הארץ.
 נוף בו אפשרית תנועה ברגל ותנועה מוטורית עם פיתוח מצפורים, חניונים, מתקני משחק וספורט, שבילים להולכי רגל וכיו"ב.
 על שטח זה יחולו ההוראות הבאות:
 (א) מהירות התנועה המותרת על פיה יתוכננו הדרכים היא 30 קמ"ש.
 (ב) תוספת דרכים בנוסף על הקיים תותר רק על פי המסומן בתשריט התכנית.
 (ג) החניה תאורגן בנוף במוצנע ובאקראי ובמקבץ של 3 מקומות חניה בשילוב מצפור עם לוח התמצאות בנוף.

19. מוקדי בילוי:

- סימון בעיגול ירוק מלא בנספח הייעור והפיתוח משמעו אתר שימש לפעולות תיירות מרוכזות ובנושאי הפארק, כולל מסחר או ממכר. מיקום ותחום האתר וכן פיתוח האתר ייקבעו בתכניות מפורטות.
 (א) בכל מוקד תיירות יהיו שירותים רטובים לשרות כלל הציבור.
 (ב) בכל מוקד תיירות תהיה תחנת מידע.
 (ג) שטח בניה כולל מרבי בכל מוקד בילוי, 300 מ"ר.

20. עקרונות בפיתוח השטח:

- (א) כל תכנון וביצוע עבודה בתחום הפארק (עבודות עפר, הצבה והקמה של מיתקנים, הקמת מבנים וכד') יהיה במשולב עם הצמחייה הקיימת בשטח.
 (ב) נטיעות חדשות יהיו מסוג הצומח האופייני לשטח הפארק.

- (ג) כל פיתוח בשטח התכנית - מבחינת תשתית, בניה, נטיעה, גינון, עיצוב שטח ונוי, יהיה תמציתי ובסיסי.
- (ד) יפותחו מצפורים במקומות בהם נפתח נוף לתצפית.
- (ה) המקומות הגבוהים ייוחדו לשהייה ולתצפית.
- (ו) פיתוח הפארק יתוכנן באופן שיילקח בחשבון הימצאותם של בעלי חיים בשטח וקירובם לציבור המבקר במקום, בתאום עם רשטיג"ל.
- (ז) נקודות ראויות לציון בנוף יודגשו בהתאם.
- (ח) יטופחו שטחי בר ייחודיים.
- (ט) ישולבו אלמנטים של פיסול בנוף.
- (י) עצים בולטים בנוף ייוחדו לשהייה סביבם.
- (יא) בשטחים בהם יבוצעו עבודות עפר לא יעקרו עצים ללא אישור פקיד היערות. עצים הניתנים להעברה, באישור פקיד היערות יינטעו במקום אחר בשטח התכנית.
- (יב) מדרונות והפרשי גובה שיווצרו כתוצאה מעבודות עפר, ידורגו בקירות בבניית אבני לקט מקומיות בגובה שלא יעלה על 2.00 מ'.
- (יג) פיתוח המדרונות ייעשה תוך שימת דגש על אמצעים למניעת סחף עפר.
- (יד) מדרונות שיווצרו, יגוננו על פי הנוף הטבעי הקיים בסמוך להם.
- (טו) כל חניה בשטח התכנית תוקם בשילוב עם העצים הקיימים ובמקבצים של מספר מקומות חניה מצומצם.
- (טז) כל הגישות בתחום הפארק יבוצעו בהתאמה לעגלות ולנכים.
- (יז) בכל הפרש גובה של 90 סמ' ויותר ייבנה מעקה בטיחות באבני לקט.
- (יח) ישולבו מבטים לנוף הרחוק בעת תכנון הבניה ובעת עיצוב הקרקע והצמחייה הקיימת / החדשה.
- (יט) שטחים טבעיים פגועים ישוקמו.
- (כ) יש להשאיר בתחום החורשות את מערי היער ולרכז סביבם מתקני חניון.
- (כא) הכניסות הראשיות לפארק יודגשו כ"שערי כניסה".
- (כב) בנקודות מרכזיות בטבע יהיו מי שתייה זורמים.

21. עקרונות הבינוי בשטח:

- (א) כל בניה תהווה מערך שלם המורכב מבית, חצר תחומה בקירות בנויים אבן והמתפתחת לשטחי חוץ מדורגים בטרסות בנויות (בהיקף או במשולב), הכל בהשראת מתחם חווה חקלאית עתיקה.
- (ב) כל בניה תהיה בשיטה חצי יבשה ולא יראה בטון או כל חומר חיזוק אחר. הבניה תהיה בחומרים הקיימים מכבר בשטח התכנית: אבני בנין ואבני לקט בשימוש משני ללא עיבוד מחדש ולאחר אישור ארכיאולוג המחוז.
- (ג) הבניה תהיה באבן בסיתות חמי, הקיים מכבר בשטח התכנית ולא תותר בניה באבנים חדשות ובסיתות אחר מהנ"ל.
- (ד) סגנון הבניה יהיה לפי הקיים מכבר בשטח התכנית.
- (ה) כל הבניה תהיה בגגות שטוחים או כיפות / קמרונות על גבי משטח גג.
- (ו) הבניה תהיה באבני פינה ומזוזה, קלבות וארכות כשעובי אבן בחשף ובפינה - 15 סמ' מינימום וכן בכל קיר או גדר.
- (ז) פתחי מבנים יהיו בסגנון ופרופורציות הקיימות מכבר בשטח התכנית.
- (ח) זיזים בבניה יהיו בשימוש קורות עץ או ברזל כקונסטרוקציה גלויה ובסגנון המסורתי בלבד כאשר הבליטה מקיר הבניין אינה עולה על 1.0 מ'.

- (ט) לא יותרו כל חלקי מבנה שאינם מחופים אבן.
 (ז) גגות המבנים ישמשו מרפסות עם פרגולות בסגנון הקיים מכבר בשטח התכנית ובמורדות הר חברון למערב.
 (זא) כיחול וטיח חוץ במבנים יהיה לפי הקיים מכבר בשטח התכנית.
 (זב) צביעת אלמנטים בנייניים תהיה לפי הקיים מכבר בשטח התכנית.
 (זג) תכנית להיתר תכלול פיתוח מפורט של כל השטח שבתחום התכנית כולל צמחיה.
 (זד) גדרות ומשוכות יהיו בבניה חצי יבשה של טרסות בלבד.
 (זט) כל בניה תהיה בגובה של קומה אחת בלבד מעל מפלס הקרקע הסופי שלמרגלות הבניה: 4.0 מ' כולל מעקה גג בנוי בהמשך הקיר.

22. שילוט:

- (א) כל שילוט יהיה צנוע וקטן.
 (ב) כל שילוט גבוה יהיה חקוק בעץ.
 (ג) אפשרי שילוט בגושי אבן בעיבוד ראשוני בלבד של החציבה, עד גובה 60 סמ' מפני הקרקע.

23. עבודות עפר:

- (א) כל עבודת עפר תתוכנן על פי עיקרון איזוני קרקע. עודפי עפר לאחר איזוני הקרקע יפוו לאתר מאושר ע"י המועצה.
 (ב) לא יותרו שפכי עפר ודרדרת במהלך העבודה ובסיומה.
 (ג) גבול כל תכנית לעבודת עפר תהיה קו הדיקור של אותה עבודת עפר. התכנית תכלול טיפול נופי ע"י מתכנן נוף בתנוחה, חתכים ובחזיתות.
 (ד) עבודת עפר תעשה עם סילוק החומר העודף, בו זמנית אל מחוץ לשטח התכנית.

24. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- (א) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המועצה האזורית ובהתייעצות עם הקרן הקיימת לישראל, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר את הפרטים הבאים:
 פירוט גינון ונטיעות, פירוט שיקום נופי במקומות שבהם יבוצעו פעולות חפירה ומילוי, פירוט חידוש ושיקום צמחיה לרבות פירוט עצים להעתקה / עקירה ועצים בוגרים לשתילה, פירוט מערכות התשתית המתוכננות בשטח, פירוט הדרכים הציבוריות והשבילים להולכי רגל המתוכננים בתחום הפארק לרבות הפיתוח לאורכם וחומרי הבניה שיהיו בשימוש בהם, פירוט מתקני גן ומתקני רחוב, לרבות תאורה, ספסלים, מתקני אשפה, מעקות יד, פירוט קירות תומכים, פירוט מערכות השקיה וכד', הכל כדרישת המועצה האזורית.
 ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המועצה האזורית.
 (ב) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם המועצה האזורית מטה-יהודה בדבר פינוי עודפי שפכי עפר לאתר מוסכם.
 (ג) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות בדבר תכנית בטיחותית לכל מבנה שיוקם בשטח הפארק ובדבר תכנון מערכת המים עם ברזי כיבוי בתחומו.

- (ד) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם המועצה האזורית מטה-יהודה בדבר תכנון מערכת המים בתחום הפארק. המועצה האזורית מטה-יהודה תתכן ותבצע קו מים אזורי שיחובר לפארק ומערכת מדידת מים בכניסה אליו. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם רשת מים פרטית בתחום הפארק בתיאום, באישור ובפיקוח המועצה האזורית מטה-יהודה. מודגש כי תחזוקת רשת המים כאמור תעשה ע"י חברת אחזקה.
- (ה) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם המועצה האזורית בדבר תכנון וביצוע מערכת הביוב בתחום התכנית, בהתאם להוראות תכנית מס' מ"י 870 זו ובהתאם להנחיות המועצה האזורית מטה-יהודה. ביצוע העבודות יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המועצה האזורית מטה-יהודה.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון הנדרשים בשטח, במידת הצורך.
- (ז) מודגש כי לא תותר הקמתן של מיתקנים / מבנים בשטח התכנית שעלולים ליצור מטרדי רעש לסביבתם.
- (ח) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם חברת בזק.
- (ט) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות ולפי סעיף 13 דלעיל.
- (י) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם חב' החשמל, בין היתר, בדבר הקמת קווי חשמל חדשים (עיליים / תת-קרקעיים), העתקת קווי חשמל קיימים לתוואים חלופיים, הקמת מבנה שנאים / מיתוג בשטח הפארק ופיתוח השטחים שמתחת לקוי חשמל על ועליון.

25. מעבר לקווי חשמל ראשיים והגבלות בניה ועבודות:

- (א) מעבר לקווי חשמל והגבלות בניה ועבודות יהיה בהתאם לתכנית תמ"מ 16/1, תחנת מיתוג אבן ספיר ומעבר לקווי חשמל עיליים ראשיים - אבן ספיר - צפית.
- (ב) לא יינתן היתר בניה לבניין 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתח נמוך - 2.0 מטרים
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטרים
ברשת מתח עליון עד 161 ק"ו - 20 מטרים
ברשת מתח על עד 400 ק"ו - 35 מטרים
- (ג) בתחום מעבר לקווי חשמל ראשיים, קו הבניין יהיה קו רצועת המעבר.
- (ד) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ - 3 מטרים - מכבלי מתח עליון עד 161 ק"ו
מ - 1.0 מטרים - מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ - 0.5 מטרים - מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט
- (ה) אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

26. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

27. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

28. תשתית:

כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות, למעט קווי החשמל בתחום המעבר לקווי חשמל ראשיים.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכד' (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס מועצה האזורית. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י המועצה האזורית מטה-יהודה. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מיתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה האזורית מטה-יהודה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

29. כתב שיפוי (התחייבות):

קק"ל תמציא כתב שיפוי (התחייבות) שיהיה להנחת דעתו של היועץ המשפטי לועדה המקומית מטה-יהודה.

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל, בנין שערי העיר, רחי יפו 216, ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

אגף היעור חבל מרכז, קרן קיימת לישראל, אשתאול, ד.ג. שמשון

גרשון אבני
מנהל חבל יעור מרכז
02-9905555
ק"מ קיבות לישראל
תכנן סטטוטורי
מרחב מרכז

חתימת המתכנן:

דניאל בכרך, אדריכל ומתכנן ערים, ת.ז. 0053803, רחי בלפור 16, ירושלים 92102

טל' 02-5631967

דניאל בכרך
אדריכל

תאריך: 20.5.02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 21302
הועדה המתוזזת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 86
ד"ר הועדה
סמנכ"ל תכנון