

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי מטה-יהודהתכנית מתאר מסי מ"ח/ 871 פארק בריטניההתכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר מסי מ"ח/ 2001. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מסי מ"ח / 871 פארק בריטניה
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
להלן: התכנית

2. הגדרות:

- בתכנית זו יהיו למונחים דלהלן המשמעויות שבצדן:
- "פארק בריטניה" - השטח התחום בתשריט בקו כחול.
 "יחידת ארץ" - יחידה גיאוגרפית שלמה.
 "יער" - אזור הנטוע עצי יער וחורש לרבות אזור המיועד לנטיעת עצי יער וחורש.
 "שטח חקלאי" - כל קרקע המעובדת כיום בשטח התכנית.
 "אתר אופייני" - סימון בצבע אפור כהה בנספח הייעור והפיתוח וממוספר במספר 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 תיירות" - סימון בעיגול צהוב מלא בנספח הייעור והפיתוח. שטח המשמש כמרכז לפעילות בנושאי הפארק, כולל פעילות מסחרית למטרות תיירות.
 "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.
 "יער פארק מוצע" - השטח המסומן בנספח הייעור והפיתוח בקווים סגולים במאונך ובמרווח הוא שטח יער פארק מוצע כמשמעו בתמ"א 22.
 "נטיעות בגדות נחלים" -
 - השטח המסומן בנספח הייעור והפיתוח בקווים תכלת אופקיים הוא שטח נטיעות בגדות נחלים 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) ערוך בק.מ. 1:20,000.
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

4. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

5. שטח התכנית:

כ- 30,000 דונם.

6. מקום התכנית:

יער משואה - המרכז הגיאוגרפי של מדינת ישראל, ממערב לשמורת עדולם, מדרום לבית-שמש ולמושבים זכריה ושדות מיכה, מצפון לבית-גיוברין וממזרח לקיבוץ בית-ניר ולמושב עגור - השטח הידוע כפארק בריטניה. שטח בין קואורדינטות אורך: 146000 - 138000 ובין קואורדינטות רוחב: 125000 - 113000, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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 משואה על כל מרכיביו והיבטיו להנאת וטובת הציבור ע"י שמירת הערכים הטבעיים, הארכיאולוגיים וההיסטוריים הכלולים בו.
- (ג) שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א', מקרקע חקלאית לשטח יער.
- (ד) שינוי יעוד שטח משטח למוסדות לשטח יער.
- (ה) שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א', מקרקע חקלאית לשטח חקלאי.
- (ו) קביעת הוראות להקמת פארק ציבורי לקיט, תיור, בילוי בחיק הטבע ולידיעת הארץ בשטח התכנית.
- (ז) קביעת שימושי הקרקע והמבנים למטרות לימוד והנצחת פעולות הקק"ל.
- (ח) קביעת שימושי הקרקע והמבנים למטרות קיט, תיור, בילוי בחיק הטבע וידיעת הארץ.
- (ט) 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 קיט, תיור, בילוי בחיק הטבע וידיעת הארץ.
 - 3) שטחים ארכיאולוגיים, היסטוריים וביולוגיים המשולבים בפיתוח הפארק.
 - 4) שטחי חניה, שירותים ציבוריים וכד'.
- (י) קביעת מערך הדרכים הראשיות הציבוריות שבתחום הפארק בהתאם לקיים בשטח ובנוסף אליו.
- (יא) קביעת שטחים שהתכנית אינה חלה עליהם.
- (יב) קביעת העקרונות לפיתוח ולבניה בשטח.
- (יג) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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), ההוראות הכלולות בתכנית מ"מ/200 וכן חלות ההוראות שבתכנית מ"מ/871 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 לקיט, תיור, ידיעת הארץ ובילוי בחיק הטבע, עייף 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 עייף המצוין בתשריט בלבד, לטיולים, לכיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני.
 - 4) שטחי קיט, תיור, מחנאות, ספורט ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, מתקני תיור, ידיעת הארץ ובילוי בחיק הטבע ומיתקנים נוספים הכרוכים בני"ל.
 - 5) שטחים ובהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים וביולוגיים המשולבים בפיתוח הפארק.
 - 6) שטחי מרעה
 - 7) מתקני תשתית למיניהם (קווי ביוב, מים, תשתיות חשמל, קווי טלפון וכד').
- (ג) הטיפול היערני בשטח היער יתבצע ע"י הקק"ל.

11. שטח שמורת נוף:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ותחום בפס כתום הוא שטח שמורת נוף וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) בשטח זה יותרו השימושים/המיתקנים המפורטים להלן ועייף נספח הייעור והפיתוח.
- (ב) במסגרת הפארק כאמור יותרו השימושים / המיתקנים המפורטים להלן ועל פי נספח הייעור והפיתוח:
- 1) שטחי יער וגינון הכוללים טיפוח של עצים ונוי קיימים בלבד.
 - 2) מצפורי נוף
 - 3) שבילים להולכי רגל, נתיבי עפר ודרכים עייף המצוין בתשריט בלבד, לטיולים, לכיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני.
 - 4) שטחי קיט, תיור, מחנאות, ספורט ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, מתקני תיור, ידיעת הארץ ובילוי בחיק הטבע ומיתקנים נוספים הכרוכים בני"ל.
 - 5) שטחים ובהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים וביולוגיים המשולבים בפיתוח הפארק.
 - 6) שטחי מרעה
 - 7) מתקני תשתית למיניהם (קווי ביוב, מים, תשתיות חשמל, קווי טלפון וכד')
- (ג) עקרונות בפיתוח השטח:
- 1) לא תותר כל בניה בשטח זה למעט שיקום טרסות, שבילים ועתיקות לפי תוכנם המקורי ולפי המבנה המקורי.
 - 2) לא תותר התווית דרכים בנוסף על אלה הקיימות, למעט אלה המצוינות בתשריט.
 - 3) שיפור הדרכים הקיימות יהיה בעפר ומצעים בלבד ללא פגיעה ושינויים בשוליים.
 - 4) הטיפול היערני ביער יתבצע ע"י הקק"ל.

12. 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.

13. שטח גן לאומי:

יעוד השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ומקווקו 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 גן לאומי תעשה אך ורק באישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

14. שטח עתיקות:

השטחים המסומנים במעגלי עיגולים שחורים (או במעגלי עיגולים תכולים בנספח מס' 1, נספח ייעור ופיתוח) הם שטחי עתיקות וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
(א) תנאי מוקדם למתן היתר חפירה / בניה בשטח ולביצוע בפועל של העבודות בשטח, לרבות חפירה, נטיעות, התווית דרכים, הקמת גדרות ומשוכות, הצבת מיתקנים והקמת מבנים, הוא תיאום עם רשות העתיקות.

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

(ג) נטיעות בתחום שטחי העתיקות יבוצעו רק לאחר תיאום עם רשות העתיקות.

(ד) במידה ויתגלו ממצאים בשטח התכנית המעידים 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.

(ה) 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. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

השטח שבתחום התכנית והמותחם בתשריט בצבע שחור הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

16. 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 לטיולים, דרכים לצורכי כיבוי ולצורכי טיפול יערני.

(ד) הדרכים הציבוריות, כאמור בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל, תיסללנה ב- 3 שכבות כאשר העליונה מבולת בהתאם להנחיות המועצה האזורית מטה-יהודה ולפי אופי הפיתוח בפארק.

(ה) מדרכות, כבישים ומעברים, גינון לאורכם וכיו"ב, אשר ייפגעו 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 תבנה 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 תעשה בתיאום עם רשטייל.
 (יז) בתחום דרכים תותר הקמתן של רשתות חשמל.

17. שביל:

- השטח המסומן בנספח הייעור והפיתוח של התכנית בעיגולים אדומים הוא שביל ושטח המסומן בעיגולים ריקים ותחום בקו שחור הוא שביל קדום. על שטחי השבילים תחולנה 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 ובבניה ודיפון אבן-לקט בשימוש משני.
- (ג) רוחב שבילים חדשים לא יעלה על 1.2 מ'.
 (ד) שבילים ללא פיתוח אלא בסימון בלבד.

18. אתרים אופייניים:

- האתרים המסומנים במפת המצב שבנספח הייעור והפיתוח בצבע אפור כהה וממוספרים במספר בצבע שחור, 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 סעיף 14 - שטח עתיקות.
- (ד) באתר אופייני מסי' 2 תל-עזקה תוכן תכנית מפורטת ע"י רשטייל בתיאום עם קק"ל.

19. האזורים בתכנית:

אזור א' -

השטח הצבוע בנספח הייעור והפיתוח בצבע כתום הוא ליבת פארק-אנגליה 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 ישארו 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.
- (ו) תנועה מוטורית בשטח תתאפשר לצורך שירות וטיפול בלבד.

אזור ב' -

השטח הצבוע בנספח הייעור והפיתוח בצבע אפור ישמש בעיקר לתיור וכן לידיעת הארץ.

שטח טבעי זה הוא מרחב בוסתנים, יער וחורש: נוף בו אפשרית תנועה ברגל ותנועה מוטורית עם פיתוח מצפורים, חניות ואזורי שהייה מצומצמים.

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.

אזור ג' -

השטח הצבוע בנספח הייעור והפיתוח בצבע ורוד ישמש בעיקר לשהיית קיט וכן לתיור. שטח יער נטע אדם מפותח ובשוליו עצי חורש פזורים: נוף יער בוגר וחורש בו אפשרית תנועה ברגל ותנועה מוטורית. שטח פעולות שהייה יומית מפותחת: בילוי בחיק הטבע, קייטנה, משחק וכיו"ב. על שטח זה יחולו ההוראות הבאות:

- (א) תותר הקמת חניונים הכוללים ריהוט יער, רחבות מרוצפות ומשטחים בדירוג (טרסות), מדרגות, קירות הנצחה, יצירות אמנות, מצפורי נוף נישאים, מתקני משחק ומגרשי משחקים.
- (ב) תותר התווית דרכים בנוסף על הקיים על פי המסומן בתשריט התכנית בלבד.
- (ג) יותר פיתוח הדרכים הקיימות לצורך גישה למיתקנים שבסמוך וכן לחניה.
- (ד) החניה תאורגן במקבצי חניה קטנים בשילוב עם כל העצים ועצמי הנוף הקיימים.

אזור ד' -

השטח הצבוע בנספח הייעור והפיתוח בצבע ירוק הוא הגן בפארק בריטניה וישמש בעיקרו לתיור ולידיעת הארץ.

שטח פארק אינטנסיבי גדוש עתיקות וחורבות - מערות לוזית, שבילים ישנים, בורות מים, שרידי מבנים ועיבוד. שטח בו אפשרית תנועה רגלית בלבד וחניה לרכב.

על שטח זה יחולו ההוראות הבאות:

- (א) יותר פיתוח שבילים בשיקום השבילים הקיימים, ובתוספת שבילי התקשרות ביניהם במבנה דוגמת השבילים הקיימים.
- (ב) תותר בנית מדרגות רחבות, משטחים מדורגים (טרסות) ופיתוח אזורי בילוי בחיק הטבע כפועל יוצא של תיור.
- (ג) מיקום יוזמות תיירותיות יקבע בתכנית מפורטת.

20. מוקדי תיירות:

סימון בעיגול צהוב 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) רשימת מוקדי התיירות להלן:

- 1) מצפה משואה - מרכז הפארק ומרכז קק"ל: מרכז תפעול, תפקוד והדרכה לפי פרוגרמה קיימת. שטח המתחם: 3 דונם ברוטו, 15% בינוי במפוזר.
- 2) מרכז עזקה - למרגלות תל עזקה: ריכוז פעילות ידיעת הארץ וארכיאולוגיה; ריכוז ממצאים והצגתם במחסה ובגן; מרכז תפעול והדרכה. שטח: 3 דונם ברוטו, 10% בינוי בקומה אחת.
- 3) חירבת צורה - במישור אבישור מרכז תצפית, שהייה במסגרת אירועי טבע ואירוח. שטח: ע"פ מרחב השיקום הארכיאולוגי - המבנים כפועל יוצא של שיקום העתיקות בשילוב עם תיירות.
- 4) גן לוזית - למרגלות אתר מערות לוזית: מרכז תפעול, שירות, הדרכה וממכר. שטח: 1 דונם ברוטו, 5% בינוי.
- 5) חוות יער - בשטח היער: ממכר ייחודי לתוצרת כפרית, מסעדה, נקודת יציאה לטיולים בסביבה. שטח: 1 דונם ברוטו כל אחת, 5% בינוי.
- 6) תחנת שירותי דרך - בהיקף פארק אנגליה ובצד הכבישים: מתן שרות לציבור הרחב העובר או שוהה בשולי הפארק - מידע, מסעדה, מפגש, ממכר וחניה ממושכת. שטח: 5 דונם ברוטו כל תחנה, 10% בינוי.

21. 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 רשטג"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 ואילו 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.

22. 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 ומזוזות, 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) לא יותרו זיזים בבניה.
- (ט) לא יותרו כל חלקי מבנה שאינם מחופים אבן.

- (י) גגות המבנים ישמשו מרפסות עם פרגולות בסגנון הקיים מכבר בשטח התכנית ובמורדות הר חברון למערב.
- (יא) כיחול וטיח חוץ במבנים יהיה לפי הקיים מכבר בשטח התכנית.
- (יב) צביעת אלמנטים בנייניים תהיה לפי הקיים מכבר בשטח התכנית.
- (יג) תכנית להיתר תכלול פיתוח מפורט של כל השטח שבתחום התכנית כולל צמחיה.
- (יד) גדרות ומשוכות יהיו מרשת בקר אוסטרלית מגולוונת מתוחה בין חוט עליון וחוט תחתון ועמודי עץ.
- (טו) הגובה המקסימלי של הבניה יהיה שתי קומות מעל מפלס הקרקע הסופי שלמרגלות הבניה.

23. 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.

24. עבודות עפר:

- (א) כל עבודת עפר תתוכנן ע"פ עיקרון איזוני קרקע. עודפי עפר לאחר איזוני הקרקע יפנו 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.

25. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- (א) קווי הבניין מציר כביש תמ"א 3, המוביל מכפר זכריה למושב שדות מיכה יהיו 150 מ' לפחות, כנקוב בתמ"א 3.
- קווי הבניין מציר כביש תמ"א 3, המוביל מצומת שריגים למושב לוזית ולקיבוץ בית ניר יהיו 150 מ' לפחות, כנקוב בתמ"א 3.
- קווי הבניין מציר כביש תמ"א 3, המוביל מכפר זכריה, דרך שריגים לקיבוץ בית גוברין יהיו 150 מ' לפחות, כנקוב בתמ"א 3.
- לא תותר בניה בתחום רצועת התכנון המסומנת בתשריט כדרך מאושרת כל עוד לא אושרו הדרכים הני"ל שע"פ תמ"א 3 בתכניות מפורטות ולכשיאושרו דרכים אלה כני"ל, יחולו בשוליהן מגבלות הבניה כנקוב בתמ"א 3.
- בצומת האלה מסומן בתשריט התכנית עיגול מחלף ברדיוס 300 מ' ע"פ כנקוב בתמ"א 3.
- (ב) 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.
- (ג) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם המועצה האזורית מטה-יהודה בדבר פינוי עודפי שפכי עפר לאתר מוסכם.

- (ד) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המתי' לשירותי כבאות בדבר תכנית בטיחותית לכל מבנה שיוקם בשטח הפארק ובדבר תכנון מערכת המים עם ברזי כיבוי בתחמו.
- (ה) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם המועצה האזורית מטה-יהודה בדבר תכנון מערכת המים בתחום הפארק.
- מועצת 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.
- (ו) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם המועצה האזורית בדבר תכנון וביצוע מערכת הביוב בתחום התכנית, בהתאם להוראות תכנית מסי מ"י 871 זו ובהתאם להנחיות המועצה האזורית מטה-יהודה.
- ביצוע העבודות יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המועצה האזורית מטה-יהודה.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון הנדרשים בשטח, לפי הצורך.
- (ח) מודגש כי לא תותר הקמתן של מיתקנים / מבנים בשטח התכנית שעלולים ליצור מטרדי רעש לסביבתם.
- (ט) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם חברת בזק.
- (י) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות ולפי סעיף 16 דלעיל.
- (יא) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם חבי' 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.

26. מעבר לקווי חשמל 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.

27. 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.

28. היטל השבחה:

- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

29. תשתית:

כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות. 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 בביצוע הנ"ל וכדי (להלן - עבודות התשתית) למעט מערכת החשמל של חברת החשמל, 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.

30. 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 רח' יפו 217 י-ם

חתימת מגישי התכנית:
אגף הייעור חבל מרכז, קרן קיימת לישראל, אשתאול, ד.ג. שמשון טל': 02-9905555

חתימת המתכנן:
דניאל בכרך, אדריכל ומתכנן ערים, ת.ז. 0053803, רח' בלפור 16, ירושלים 92102
טל': 02-5631967

תאריך: 26.4.98
9.10.00
26.3.01

קרן קיימת לישראל
תכנון סטודיו
מרתב מרכז
דניאל בכרך
אדריכל

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 871
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
בישיבה מס' 3601 ביום 22-1-91
דניאל בכרך
שם יועץ התכנון