

11/23 ס' 1

מחוז ירושלים

נפה ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית עם הוראות
של תכנית מפורטת
לפארק ארה"ב המורחב מס' מ.י. / 302 א'
שינוי לתכנית מ.י. / 200

הוראות התכנית

17/08/2010

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' א' 302
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10 ביום 17.8.10
מינהל תכנון יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתכנית מי/ 302 א' - פארק ארה"ב המורחב

פארק ארה"ב המורחב משתרע על שטח של 13,652.00 דונם מהווה את המשכו הדרומי של פארק ארה"ב הקיים. הפארק המתוכנן משתרע בין צור הדסה במערב ובית שמש במזרח ובין כביש 39 בדרום ופארק ארה"ב בצפון. הפארק מהווה את מחציתו הצפונית של יחידת נוף מוגדרת: סנסן- דולב (כהגדרתו בדו"ח מכון ירושלים" הרי ירושלים ושפלת יהודה מדיניות שימור ופיתוח בר קיימא").

שטח הפארק מאופיין בשלוחות וערוצים בכוון מזרח- מערב, המהווים את מוצאות נחל האלה בחלקם הצפוני. באזור זה מתקיים רצף אקולוגי ברמה הארצית, ובו ערכי טבע ונוף בדרגה גבוהה. מעטפת יחידת הנוף של פארק ארה"ב המורחב הנשענת על מערכת כבישים מאופיינת ביערות מחטניים נטועים. ליבת יחידת הנוף מוגדרת כשטח בעל ערכיות גבוהה לשימור מאופיינת בשטחים של חורש טבעי ברמות התפתחות שונות, שרידים של חקלאות עתיקה ושמורת טבע.

מרבית שטח הפארק כמעט ולא הופר באופן בלתי הפיך למעט מחצבה, קו מתח גבוה ותכנית עתידית לכביש מספר 39 המהווה את גבולו הדרומי של התכנית. (כביש 39 המתוכנן מהווה מפגע נופי קשה באזור ודורש התייחסות מפורטת).

ייחודה של התכנית בכך שהיא מגדירה יחידה גיאוגרפית ברורה ומיוחדת של מרחבים של נוף פתוח, נוף קדומים של בוסתנים, טרסות וחורש טבעי, כשהיא מעוטרת ביערות מחטניים. היותם של היערות כחלק ממעבה של טבע ונופים הרריים הפרוסים לאורך כבישים מרכזיים, ובקרבה לישובים כמו בית שמש וצור הדסה, נותן להם את האפשרות להיות פוטנציאל לנופש בחיק הטבע גם לתושבי מטרופולין המרכז.

עניינה של התכנית לחזק ולשמר יחידה ייחודית זו, לפתח אותה לציבור הרחב באמצעות סימון שבילי טיול משולטים, אתרי חניונים וטיפוח האתרים הארכיאולוגיים המצויים בה. לאורך הכבישים יפותחו אתרי פיקניק לשהיה יומית ומהם יתוו מסלולי רגל ואופנים למעבה השטח שהוא מיועד לשימור ולטיפוח. הרצועה המערבית הגובלת בעיר בית שמש חשובה כגבול ברור בין העיר לשטח הפתוח. גבול שיש לו תוכן ומהות, לעומת שולי עיר ללא הגדרה ההופכים במהרה לעזובה ולאטרי שפיכת פסולת.

תכנית פארק ארה"ב המורחב מ.י/302 א' מדייקת את גבולות היער לסוגיהם, מגדירה משיקולים תכנוניים את יחידות הנוף המתוארת בה, מגדירה ומבהירה את אפשרויות הטיפול והפיתוח של יערות נטע אדם, לעומת שטחים של חורש לשימור. התכנית מפרטת ומסווגת את השטחים הבאים:

- שטחי יער עפ"י תמ"א/22 - כ- 76.37% משטח התכנית (10,427.41 דונם)
- שטחי יער עפ"י ת.מ.מ/1 - כ- 4.73% משטח התכנית (646.23 דונם). יערות אילו סווגו לשטחי יער נטע אדם קיים ויער טבעי לטיפוח.
- שטחי יער המוגדרים בתכניות מאושרות מ.י/200 ות.מ.מ/1 כשטח חקלאי ואולם לא מצויים בתחום משבצות היישובים החקלאיים. שטחים אילו מהווים כ- 15.88% משטח התכנית (2168.10 דונם) וייעודם שונה לשטחי יער נטע אדם קיים ויער טבעי לטיפוח.
- שטח שמורת טבע עפ"י גבולות תמ"א/8. כ- 3.00% משטח התכנית (410.03 דונם).

מחוז ירושלים

נפה ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת לפארק

ארה"ב המורחב מס' מ.י. / 302 א'

שינוי לתכנית מ.י. / 200

1. שם התכנית ותחולתה

1.1 שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מספר מ/ 302 א', שינוי לתכנית מ.י. / 200.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 13,652.00 דונם, מדוד במדידה ממוחשבת.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 מטה יהודה: מזרחית לעיר בית שמש, בין הישובים: נס הרים, בר גיורא,

מטע, מחסיה.

1.4.2 רשימת גושים וחלקות

רשימת גושים וחלקות משתתפים

גושים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
5221		2
5222		1
5224	16,15,14,12	19,17,13,11,10,6,1
5225	15,10,4,1	17,16,11,9,8,5,3,2
5226		6,5,4,3,2,1
5227		18
5228		13,8,7,4,1
29671		3
29675		7,5,2,1
29777		2
29778	6	8,7,5,4,2,1
29779		
29780	7,3	4,2,1
29781	4	6,5,3,1
29782		2,1
29783		17,15,13,12,11,5,4,2
29784		4,3,2
29785	3	6,5
29786		10,8,5,4,3
29796	4	3,1

גושים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
29797		2
29798		10,7,3,2,1
20799	2	1
29800		4,3,2
29801		1
29804		5,3,1
29806		2
29807	7	8,6,2,1
29808		1
29811		1
29812	6	5,4,3,2,1
29814		3,2,1
34290	18,16,13,12,11,4	24,21,20,17,15,14,10,9,3,2,1
34291		13,9,8,7,6,5,4,3,2
30441	8	12,11,10,6,5,4
30442		15,14,12,9,8,7,6,5,4
30444		9,8,7,6,5
30445		5

1.4.3 קואורדינאטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 200,338.86 לבין 208,535.57

רוחב: בין 622,540.00 לבין 629,401.87

1.4.4 הכול על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית

2.1 מסמכים מחייבים:

2.1.1 20 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:10,000 (להלן: "התשריט").

2.1.3 נספח תנועה מנחה, תשריט הערוך בקנה מידה 1:1000 המציג פיתרון עקרוני לכניסות ליער, למוקד חירבת חנות ומערך החניה. (להלן: "חוות דעת").

2.2 יחס בין מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין במסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמך נלווה

לתכנית מצורף דברי הסבר שאינם חלק ממסמכי התכנית ואינם מחייבים או מנחים.

3. שמות מגיש התכנית, בעלי הקרקע ועורך התכנית

- 3.1 יזם ומגיש התכנית: קרן קיימת לישראל, מחוז מרכז, אשתאול ד.ג. שמשון
- 3.2 בעל זכויות בקרקע: קק"ל, מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים.
- 3.3 עורך התכנית: צביקה מינץ, - תכנון סביבתי, טל. 052-2215984, רח' הרקפת 10, כפר סבא, 44280

4. מטרות התכנית

- יצירת מסגרת תכנונית מתארית והגדרת שטחים להקמת פארק לנופש ביער ובחיק הטבע, תוך שמירה על ערכי הטבע, מורשת ונוף.
- 4.1 פירוט של התכליות המותרות בסוגי היער השונים עפ"י תמ"א/22 והיערות המוצעים בתכנית.
- 4.2 הוספת שטחי יער וחורש שאינם נכללים כייעוד קרקע של יער עפ"י תמ"א/22 ו ת.מ.מ/1.
- 4.3 שינוי ייעוד קרקע חקלאית עפ"י ת.מ.מ/1 ו מ.מ./200 ליער נטע אדם קיים וליער טבעי לטיפוח.
- 4.4 קביעת סוגי הפעילויות המותרות ביער.
- 4.5 דיוק גבולות היער בשטח התכנית בהתאם להוראות תמ"א/22.
- 4.6 קביעת הוראות בינוי ב"מוקדי שירות" ביער ובאתר "טבע ומורשת".
- 4.7 דיוק גבולות שמורת הטבע עפ"י תמ"א/8.

5. יחס לתכניות אחרות

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר שלהלן :
- תמ"א/22 – התכנית תואמת לתמ"א/22 ומהווה פירוט לה.
 - תמ"א/35 שטחי אש – תוכנית מ.מ./302 א', כפופה להוראות וקו כחול תמ"א/35 שטחי אש.
 - תמ"א/23 – התוכנית תואמת לתמ"א. על שטח שחופף רצועה לתכנון/יער חלות הוראות תוכנית זו, סעיף 6 יעודי קרקע.
 - תמ"א/8 – התכנית תואמת לתמ"א/8. על שטח שמורת הנוף הכלול בתוכנית ועל שטחי שמורות הטבע חלות הוראות תמ"א/8.
 - תמ"א/29/3 א' – התוכנית תואמת לשינוי. כל פעולה באזור זה ע"י החברה הלאומית לדרכים מחייבת תיאום עם קרן קיימת לישראל ולהיפך.
 - ת.מ.מ/1 – התכנית מהווה פירוט ל ת.מ.מ/1.
 - ת.מ.מ/1 שינוי 16 – התוכנית תואמת לשינוי הוראות ותשריט הוטמעו בתוכנית.

- **תכנית מתאר למועצה אזורית מטה יהודה מ.י/ 200 – התכנית מהווה שינוי לתכנית מ.י/ 200 .**
- **שטח משבצות היישוב בר גיורא ונס הרים – בוצע תאום, שטח משבצות היישובים הנ"ל אינן נכללות בתחום תוכנית מ.י/ 302 א'.**

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה לתוכניות מקומיות אחרות החלות על השטח, תהיינה הוראותיה של תכנית זו קובעות.

6. התכליות, השימושים והפעולות המותרות בייעודי הקרקע

6.1 כללי

- א. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. שימושים חקלאיים המותרים בתחום היער :
- שימושי חקלאות קיימים לפני אישור תכנית זו.
 - תישמרנה הזכויות לשימושים חקלאיים (עיבוד, מרעה, מים, וכד') שהוקנו לחקלאיים בתחום שטח התכנית, לפני אישורה של תכנית זו. כל שינוי בזכויות אלה לצורך שימושי היער, או שמירת ערכי נוף, טבע, או מורשת, במידה ויתבקש, יהיה באישור בעלי הזכויות החוקיים בקרקע.
 - שימושים חקלאיים נוספים.
- בתחום שטחי יער לסוגיהם יותרו שימושי חקלאות שלא היו קיימים לפני אישור תכנית זו, בכפוף להסכמת קק"ל ובלבד שאין הם כוללים בנית מבנים חקלאיים.
- ג. נטיעות חדשות וחידוש יער המותרים בשטחי היער עפ"י תוכנית זו יבוצעו במרחק של 50 מ' מבתי היישובים שקיימים.
- ד. נטיעות מינים שאינם מקומיים, ייעשו לצורך חידוש יער בלבד ולא יינטעו עצי חדשים.
- ה. כניסות ליער מדרך 39 אסורות. כניסות ליער תותרנה רק מדרך 375 בהתאם למסומן במשולש שחור בתשריט תוכנית ונספח תחבורה.
- ו. תוכנית זו אינה מאפשרת כל בניה וחניה בתחום הרצועות לתכנון של הדרכים הארציות ומסילות הברזל.
- להלן פירוט התכליות השימושים והפעילויות המותרים ביער ומחייבות את אישור הקק"ל : בפרק 10 להוראות התכנית מצוינים הביאורים למונחי הפעילויות היערניות.
- 6.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע משבצות ירוקות קטנות אלכסוניות מתוחמות בקו שחור הוא אזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א / 22 והשטח הצבוע בתשריט ירוקות קטנות אלכסוניות על רקע ירוק בהיר מתוחם בקו שחור הוא אזור "יער נטע אדם קיים" וחלות עליו ההוראות הבאות :**
- ב"אזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א / 22 ובאזור "יער נטע אדם קיים", יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות סעיפים 13,14 בתמ"א / 22 ובהתאם לפירוט הבא :

א. מטרות היער

- יצירת נוף יער, נופש בחיק הטבע, השבחת מרעה דבורים, צל למרעה צאן ובקר
- ב. מגוון מינים בנטיעה
 - עצים רחבי עלים, עצי ארץ ישראל, אקליפטוס, עצי בוסתן, שיחים.
- ג. הכנת שטח לנטיעה
 - תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי), בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, טיפול בצמחיה מתחרה.
- ד. פעולות ממשק מותרות
 - דילול זרעים, חריש, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה, טיפול בצמחיה מתחרה, טיפול למניעת שריפות, שיקום וחידוש היער (עקב מחלות מזיקים, שריפות, או סוף מחזור), רעיה ללא פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת.
- ה. תשתיות מותרות
 - שבילי טיול, דרכי שירות ברוחב מירבי של עד 5 מ', דרכי יער ראשיות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור נטיעות ומרעה, מתקני נופש, מוקדי שירות למבקרים, חניוני מבקרים, שימור אתרי טבע ומורשת, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, הקמת מכלאות ניידות, תותר הנחת אספלט בקטעי דרך קצרים הנמצאים בסכנת סחיפה ובשיפועים גבוהים, או נגישות לנכים ובאישור קק"ל.
 - שילוט הכוונה יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ ובחומרים ממוחזרים ובאישור קק"ל.

6.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע משבצות ירוקות גדולות אלכסוניות מתוחמות בקו שחור הוא אזור "יער נטע אדם מוצע" עפ"י תמ"א/ 22 וחלות עליו ההוראות הבאות:
באזור "יער נטע אדם מוצע" עפ"י תמ"א/ 22 יותרו התכליות והשימושים המותרים באזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א / 22 ואזור "יער נטע אדם קיים" כמפורט בסעיף 6.1 לעייל ובהתאם לתנאים החלים על יערות אלו.

6.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע משבצות כתומות קטנות מתוחמות בקו שחור הוא אזור "יער טבעי לשימור" עפ"י תמ"א/ 22 וחלות עליו ההוראות הבאות:
באזור "יער טבעי לשימור" יותרו התכליות והשימושים המותרים עפ"י הוראות סעיפים 13 א', 13 ה', 14 לתמ"א/ 22 ובהתאם לפירוט להלן:

א. מטרות היער

- שמירת המגוון הצמחי.

ב. הרכב מינים בנטיעה

• לא תותר נטיעה.

ג פעולות ממשק מותרות

• שמירה צמחיה קיימת, פעולות לטיפוח המרעה, דילול זרעים, פעולות למניעת שריפות, שיקום היער הטבעי, רעיה ללא פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת.

ד. תשתיות מותרות

• גידור מרעה.

6.5 השטח הצבוע בתשריט בצבע משבצות כתומות גדולות מתוחמות בקו שחור הוא אזור "יער טבעי לטיפוח" עפ"י תמ"א/22 והשטח הצבוע בתשריט בצבע משבצות כתומות גדולות על רקע ירוק בהיר מתוחם בקו שחור הוא אזור "יער טבעי לטיפוח" וחלות עליו ההוראות הבאות:

באזור "יער טבעי לטיפוח" עפ"י תמ"א/22 ואזור "יער טבעי לטיפוח יותרו התכליות והשימושים המותרים עפ"י הוראות סעיפים 13,14 בתמ"א/22 ובהתאם לפירוט להלן:

א. מטרות היער

• שיקום, שמירה וטיפוח המגוון הצמחי, נופש בחיק הטבע, שיפור הנוף.

ב. מגוון מינים בנטיעה

• עצי ארץ ישראל בהתאם למאפיינים הטבעיים של בית הגידול, שמירת מגוון

המינים של חלקות יער קיימות.

ג. הכנת שטח לנטיעה

• תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי),

בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, טיפול בצמחיה מתחרה.

ד. פעולות ממשק מותרות

• שמירת צמחיה קיימת, חריש, נטיעות, דילול גזעים, הסרת חוטרים, הרמת

נוף, טיפול וסילוק גזם, שיקום היער (עקב מחלות מזיקים, שריפות), הסרת

צמחיה פולשנית, רעיה ללא פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת, פעולות לטיפוח

מרעה, פעולות למניעת שריפות.

ה. תשתיות מותרות

• שבילי טיול, דרכי שירות ברוחב מירבי של עד 5 מ', דרכי יער ראשיות, קווי

בידוד נגד שריפות, גידור נטיעות ומרעה, מתקני נופש, מוקדי שירות למבקרים,

חניוני מבקרים, שימור אתרי טבע ומורשת, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות

אבן, בניית מתקני שימור קרקע, הקמת מכלאות ניידות, תותר הנחת אספלט

בקטעי דרך קצרים הנמצאים בסכנת סחיפה ובשיפועים גבוהים, או נגישות לנכים

ובאישור קק"ל.

שילוט הכוונה יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ ובחומרים ממוחזרים ובאישור קק"ל.

6.6 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בעל קווים ישרים אנכיים צפופים מתוחמים בקו

שחור הוא אזור "יער פארק קיים" עפ"י תמ"א/22 וחלות עליו ההוראות הבאות:

באזור "יער פארק קיים" עפ"י תמ"א/22 יותרו התכליות והשימושים המותרים

עפ"י הוראות סעיפים 13, 14 לתמ"א/22 ובהתאם לפירוט להלן:

א. מטרות היער

• יצירת נוף יער פארק, נופש בחיק הטבע, צל למרעה צאן ובקר, שמירה וטיפוח

המגוון הצמחי.

ב. הרכב מינים בנטיעה

• עצים רחבי עלים, עצי ארץ ישראל, עצי בוסתן, שיחים

ג. הכנת שטח לנטיעה

• תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי),

בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, טיפול בצמחיה מתחרה.

ד. פעולות ממשק מותרות

• דילול זרעים, חריש, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה, טיפול

בצמחיה מתחרה, טיפול למניעת שריפות.

ה. תשתיות מותרות

• שבילי טיול, דרכי שירות ברוחב מירבי של עד 5 מ', דרכי יער ראשיות, קווי

בידוד נגד שריפות, גידור נטיעות ומרעה, מתקני נופש, למבקרים, מתקני טיפול

בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, תותר הנחת אספלט

בקטעי דרך קצרים הנמצאים בסכנת סחיפה ובשיפועים גבוהים, או נגישות לנכים

ובאישור קק"ל.

שילוט הכוונה יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ ובחומרים ממוחזרים ובאישור

קק"ל.

6.7 דרך יער

תותר סלילת דרך יער לטיפול ממשק היער ולמעבר כלי רכב. תותר הנחת אספלט בקטעי

דרך קצרים הנמצאים בסכנת סחיפה ובשיפועים גבוהים. רוחב הדרך לא יעלה על 5 מ'.

בדרכים קיימות רוחב הדרך לא יעלה על 7 מ'.

הדרכים יתוכננו עם מתקני שימור קרקע לפיזור מים ומניעת סחף קרקע.

6.8 דרך קיימת/ מוצעת

תותר סלילת דרך, בהתאם לזכויות הדרך וקווי הבניין המוגדרים ב"רוזטה" שבתשריט. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

6.9 תוואי מוצע לכביש 39

בתחום התכנית יעבור כביש 39 עפ"י תכנית המתאר הארצית לכביש והתוואי רצועת הדרך תעודכן, בהתאם לתמ"א 29 / 3. יותר ביצוע תוואי הכביש המוצע בתאום קק"ל.

6.10 כניסות ליער

כניסות לדרכי היער מסומנות בתשריט בסימבול ומהוות איתור עקרוני בלבד.

6.11 השטח הצבוע בתכנית בצבע משבצות ירוקות על רקע ירוק הוא שמורת טבע עפ"י

תמ"א 8 וחלות עליו ההוראות הבאות:

שמורת טבע כמשמעותה בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע 1998.

6.12 הקו הצבוע בתשריט בצבע ירוק מרוסק אלכסוני הוא שמורות יער וחלות עליו

ההוראות הבאות:

שמורות היער כהגדרתה בפקודת היערות 1926.

7. הוראות בניה

7.1 "מוקד שירות" – מסומן בתשריט בסימבול ברקע צהוב

להלן התכליות שיותרו ב"מוקד שירות": מוקד "הר יעלה".

א. מגדל תצפית למטרות טיפול בממשק היער ושירותים ציבוריים.

7.2 אתר "טבע ומורשת" – מסומן בתשריט בסימבול על רקע סגול

להלן התכליות שיותרו ב"אתר טבע ומורשת".

א. תשתיות לשהיית מבקרי יום בלבד.

ב. חניוני יום

ג. משטחי חניות לרכבים.

ד. שימור ושיחזור ממצאים ארכיאולוגים באישור רשות העתיקות.

ה. שימור ושיחזור מבנים קיימים.

7.3 תנאים להיתרי בניה

א. היתרי בניה ל"מוקד השירות" המצוינים לעיל ו"לאתר טבע ומורשת" יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. תנאי להיתר בניה - נספח בינוי ופיתוח לכל שטח המוקד בקני"מ 1:1,000, אשר אושרה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה וקרן הקיימת לישראל,

ג. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר עפ"י הנחיות העיצוב לעייל לאישור מהנדס הרשות המקומית והועדה המקומית.

ד. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

ה. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב במבנים לשירותי קהל.

7.4 הנחיות בינוי ועיצוב במוקד השירות

א. המבנים ישתלבו באופי סביבת היער ויאפשרו סביבתם נטיעות.

ב. גובה מגדל התצפית שיוקם במוקד "הר יעלה" לא יעלה על 15 מ' מגובה פני הקרקע.

ג. שטח הבינוי במוקד "הר יעלה" יכלל בתחום מגדל התצפית בלבד.

ד. חנית רכבים תתאפשר בשטח פתוח.

ה. לא תתאפשר חניה ציבורית במקום.

ו. קווי הבניין במוקד יהיו: קדמי- 5 מ', צידי - 4 מ', אחורי- 6 מ'.

ז. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מגוננים ומושקים.

ח. שטחי הבניה למוקד שירות:

שם המוקד	שטח המגרש דונם	שטח בנוי: עיקרי + שירות מ"ר
הר יעלה	1	100

8. הוראות פיתוח מערכות ומתקני תשתית ביער

8.1 הנחיות כלליות לתשתית

- א. כל מערכות קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) טלפון, ביוב, מים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ב. היתר ביצוע לקווי תשתית יותנה בהכנת תכנית שיקום ופיתוח נופית לרצועת היער הנפגעת, שתאושר ע"י קק"ל. התכנית תכלול לוחות זמנים לביצועה.

8.2 ניקוז

- א. פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח - 1957 על תיקונו. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ב. ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטופל עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית.
- ג. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת עפ"י הנחיות הועדה המקומית ורשות ניקוז הנחל.
- ד. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז קיימים ומתוכננים פרט למבנים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז.

8.3 חשמל

- א. תותר הקמת קווי חשמל בהתאם להוראות תמ"א/10.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ה. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך:
20.00 מ'	20.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 – 161 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על מעל 161 ק"ו עד 400 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ - 100 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימאליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

ו. חפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ - 10 מטר מהמסד של עמודי חשמל במתח עליון ועל, המבוצעות בעבודת ידיים או בכלים מכניים והטעונה היתר אך לא לפי תקנון התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז - 1967, מחייבות התייעצות מוקדת עם חברת חשמל (ציטוט - ת.מ.מ 1 שינוי 16 סעיף 12 א.4).

ז. חציית חורשות או יערות
לגבי קווי מתח עליון - אם קו עילי חוצה יער או חורש, הנחיצות בכריתת העצים בתחום המעבר תלויה בתנאים מקומיים, כמו סוגי העצים וגובהם, חשיבות הקו ותנאים טופוגרפיים.
לצורך כריתה יש לשמור על מרחק אופקי של 3 מטרים מקו מדומה אנכי משוך אל הקרקע מהתייל הקרוב ביותר, במצב נטיה מירבית, עד לקו הגבול של העצים בהתחשב בצמיחתם.
יש לשמור על מרחק אנכי של 5 מטר מהתייל הקיצוני ועד לצמרת העץ במתלה המירבי של המוליך בצמיחה הטבעית של העצים.

לגבי קווי מתח על - חציית קו מתח על יער או חורש, תחייב כריתת העצים לשם יצירת פס אש. רוחב השטח הכרות חייב להבטיח מרחק אופקי של 5 מטר בין קו מדומה אנכי משוך על הקרקע מהתייל הקרוב ביותר במצב נטיה מירבית ובין קו

הגבול של העצים, בהתחשב בצמיחתם הטבעית. לא תותר כריתת עצים הנמצאים במקום נמוך, גבול צמיחתם הטבעית של העצים תהיה במרחק העולה על 14 מטר מהתייל.

חברת חשמל תחליט על הנחיצות בכריתת עצים בתיאום עם הרשויות השונות עפ"י הענין והמקום, ובאישור קק"ל (ציטוט - ת.מ.מ 1 שינוי 16 סעיף 12 א.8).

8.4 אספקת מים

מערכת אספקת מים בתחום התכנית תבוצע בהתאם לתכניות המים לפי חוק המים תשי"ט - 1959 ולפי כל דין אחר. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. המערכת תכלול צנרות תת קרקעיות, אביזרים הידראוליים, תאי אביזרים, ציוד השקיה, משאבות, תחנות שאיבה, בריכות אגירה ומגדלי מים.

8.5 ביוב

איסוף, טיהור וסילוק השפכים בתחום התכנית יבוצע לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב - 1962 ולפי כל דין אחר, בהתאם לתכנית מסגרת שתוכן לשביעות רצונם של משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וקק"ל. מתקני טיהור שפכים יבטיחו איכות מים של לפחות 20/30 (צח"ב/ מוצקים מרחפים) ויסולקו אל מובל אזורי או ישמשו להשקיה של חלקות יער ושטחי גינון. יובטח יצירת אוגר עונתי לתקופת החורף במידה ויידרש. תמנע באופן מוחלט גלישה של שפכים ו/ או קולחים אל הסביבה ו/ או אל ערוצי הניקוז והנחל. המערכת תכלול: צנרות מאספים תת קרקעיים, תאי ביקורת, ציוד השקיה, תחנות שאיבה, מתקני טיהור, מאגרים עונתיים.

8.6 סילוק אשפה

סילוק אשפה מאזורי הפעילות והנופש בשטח התכנית, ייעשה עפ"י הוראות הרשויות המקומיות או מי שהוסמך על ידן. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

8.7 רעש

בכל מקרה הפעילות עלולה לגרום ל"רעש ביליתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדן.

8.8 איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

8.9 תשתית מותרת ביער

ביער תותר העברת קווי תשתית, לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכ"ב, הכול בהתאם להוראות כל דין.

9. הוראות כלליות

9.1 חניה

חניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה - התשמ"ג 1983 ועדכוניהן מעת לעת.

9.2 שטח עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט בפוליון בצבע שחור הוא שטח עתיקות.
- ב. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח העתיקות הוא תאום עם רשות עתיקות.
- ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע לאחר פיקוח צמוד או ביצוע חתכי בדיקה של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ד. במידה וידרש על יד רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
- ה. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. והיה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב השינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

9.3 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

9.4 פקודת היערות

אין בתכנית זו כדי לפגוע בפקודת היערות - 1926

9.5 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9.6 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9.7 שטחי אש

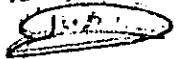
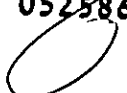
לא יינתן כל היתר לפי תוכנית זו בשטח סגור לפי תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חרום), 1945, אלא לאחר שנתקבל אישור בכתב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה ובכפוף למגבלות שייקבעו על ידו.

10. הגדרות במונחים בפעילויות המותרות ביער

מונח	ביאור
הכנת שטח לנטיעה	פעולות הנעשות בשטח הנטיעה לשם הבטחת קליטת השתילים והתפתחותם.
תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה	תיחוח של נקודת הנטיעה עבור שתיל בודד. תיחוח מכני נעשה בשטחים הרריים שבהם מסלע קשה וכיסי קרקע קטנים בקרקע עמוקה יחסית ובמדרונות שבהם יכול להיכנס כלי מכני. ביתר המקומות נעשה תיחוח ידני.
חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי)	פילוח הקרקע ע"י כלים מכניים בעזרת מחרשה או קולטיווטור.
מישתות (רוטינג)	פילוח הסלע ע"י מישתות עם טרקטור זחלי. עבודות חריש ומשתות יבוצעו בקווי גובה, בטרסות חקלאיות או בשיפועים שלא יעלו על 3% אורכי. לא תבוצע עבודת חישוף צומח בכלים מכאניים בעלי כף.
ניכוש	יותר ניכוש צומח ידני ביער קיים או בנטיעות חדשות.
בניית שיחים	בניית טרסות אדמה לאורך קווי גובה ובמרווחים משתנים, לאיסוף מי נגר עילי לטובת השתילים.
בניית לימנים	תיחום שטח באפיק נחל אכזב ע"י הקמת סכר עפר היקפי לצורך ריכוז מי שיטפונות לצורך השקיית השתילים.
בניית טרסות אבן	בניית טרסות מאבן לצורך שימור קרקע, יצירת שטחים אופקיים לנטיעה או לשיפור הנוף.
בניית מתקני שימור קרקע	טרסות, לימנים, מפתנים, מעבירים איריים, מעבירי מים, תעלות דרך, מגלשים לפיזור מים.
טיפול בצמחייה מתחרה	טיפולים למניעת צמיחה של צמחייה המתחרה עם השתילים על מים, מזון ואור (מניעת הצצה, הדברה כימית, ניכוש, קילטור).
סילוק צומח מתחרה	פעילות המתבצעת סביב עצים נטועים ע"י ניכוש או הדברה.
דילול זריעים	הוצאה של חלק מזריעים של עצי יער שנבטו בשטח בצפיפות רבה אחרי כריתה או שריפה.
דילול	הוצאה של חלק מהעצים ביער לצורך יצירת מרווח מחייה מתאים לעצים הנותרים ו/או הוצאת עצים חולים ומתים מהיער.
כריתה	הוצאה של כל/רוב העצים מחלקת יער עקב מחלה, שריפה, חידוש מחזור היער או שינוי יעוד השטח.
גיזום	הורדה של חלק מענפי העצים.
טיפול וסילוק גזם	שריפה ו/או ריסוק ו/או פינוי של הגזם הנוצר בפעולות גיזום / דילול / כריתה בשטח היער.
נטיעה	שתילה של שתילים חדשים ביער.
אחזקת שיחים	ביצוע תיקונים בשיחים.
אחזקת לימנים	ביצוע תיקונים בלימנים.
טיפול למניעת שריפות	יצירת קווי בידוד על פי טופוגרפיה ו/או דרכי שרות ו/או גיזום וטיפול וסילוק גזם ו/או טיפול בצמחייה היוצרת סכנת שריפות ו/או כריתה של עצים. ו/או רעייה.
שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור)	פעולות לחידושו של היער שיכללו בין השאר דילול עצים, גיזום, סילוק צמחייה מתחרה, פעילות למניעת שריפות וכן נטיעות עפ"י הצורך ועפ"י המותר בסוגי היער השונים.
רעייה	שימוש בבעלי חיים להקטנת הביומסה הצמחית בשטח היער.
תשתיות מותרות ביער	מתקני תשתית פיזית הדרושים לניהול היער על פי מטרותיו.

מונח	ביאור
שבילי טיול	שבילים להולכי רגל, אופניים, סוסים וכו' בהתאם לסטנדרטים המקובלים לכל סוג.
דרכי שירות	דרכי יער למעבר רכבי שרות וכיבוי לצרכי העבודה השוטפת ביער.
דרכי יער ראשיות	דרך יער למעבר כלי רכב של הקהל המבקר ביער.
קווי בידוד נגד שריפות	שטח הנקי מצמחייה המפריד בין חלקות יער שונות. יכול להיות גם דרך יער או בעל צמחיה דלילה.
גידור נטיעות ומרעה	הקמת גדרות צאן, בקר ואחרות, מנעי בקר ו לצורך מניעת כניסה או יציאה של בע"ח אל או מהשטח המגודר ו/או מתקנים לטיפול בבע"ח.
מתקני נופש ותיירות	דרכי נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, מבני שירותים, שלטי הכוונה ומידע, מבנים לתחנות מידע וכו' (סעיף 13א' לתמ"א) שטח המיועד לשהיה בחיק הטבע, המשלב פעילויות נופש, ספורט.
מוקד הוקרה	אתר המיועד להקמת מבני הוקרה כולל פיתוח שטח (חניה, קירות תומכים, סככות צל, שילוט וכדומה)
מתקני טיפול בשריפות	הידרנטים, מגדלי תצפית, סככות לצוותי כיבוי ורכבי כיבוי, מחסנים לציוד כיבוי.
שיקום יער טבעי	כריתה של עצים פגועים, גיזום, הצבת שרוולים.

11. חתימות

תאריך חתימה	חתימה	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע	סוג בעל התפקיד
		מינהל מקרקעי ישראל	בעל זכויות בקרע
7.9.10	יחיאל כהן, אדריכל נוף סגן מנהל מרחב מרכז קרן קיימת לישראל 	קרן קיימת לישראל	יוזם ומגיש התכנית
	צביקה מינץ תכנון במרחב ת.ז. 052586211 	צביקה מינץ - תכנון סביבתי	עורך התכנית