

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

פארק מערות עדולם

תכנית מס' מי/981

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

13.04.2011

נתקבל

תיק מס'

תכנית מתאר הכוללת הוראות תכנית מפורטת

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200

תאריך: 23 למרץ 2011

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' מי/981
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 111 תי"ט
 מינהל תכנון יו"ר הועדה ג.ל.

1. **שם ותכולת התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מס' מי/ 981 פארק מערות עדולם והיא תחול על השטח כמסומן בתשריט בתחום הקו הכחול ומתואר בהוראות התכנית.

2. **מקום התכנית:** א. מחוז: ירושלים

ב. נפה: ירושלים

ג. מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה

ד. מקום: בתחום המועצה האזורית מטה יהודה

ה. קואורדינטות אורך: 190000 – 200000

ו. קואורדינטות רוחב: 612000 – 622000

ז. אזור עדולם, שטח הנמצא בין כבישים: 39 מצפון, 38 ממערב,

35 מדרום וגבול מחוז ירושלים ממזרח.

3. **שטח התכנית:** כ-36,938 דונם

א. **בשלמות:** 34317 , 34314 , 34310, 34309 ,34155 ,34154

ב. **בחלקים:** 34121. חלקי חלקות 1-3,5-6,8

34122. חלקי חלקות: 2-6,8,12

34125. חלקות בשלמות: 2,4 חלקי חלקה: 3

34126. חלקות בשלמות: 2-4,6-7 חלקי חלקה: 5

34127. חלקות בשלמות: 2-3,6 חלקי חלקות: 4-5,7-9

34128. חלקה בשלמות: 7 חלקי חלקות: 1-5

34153. חלקה בשלמות: 5 חלקי חלקות: 1-4,7-8,12-14,16

34281. חלקי חלקות: 19-20

34282. חלקה בשלמות: 1 חלקי חלקות: 2-5

34283. חלקות בשלמות: 16,39 חלקי חלקות: 14-15,36,40

34286. חלקות בשלמות: 3-4,18,34 חלקי חלקות: 2,17,19-20,27-28

34308. חלקות בשלמות: 1-8 חלקי חלקה: 9

34313. חלקות בשלמות: 2-3 חלקי חלקה: 5

34316. חלקות בשלמות: 1,3,6-11 חלקי חלקות: 2,5

34318 חלקות בשלמות: 3-5,8 חלקי חלקות: 2,7

34320. חלקה בשלמות: 2 חלקי חלקות: 1,4-6,9

34321. חלקות בשלמות: 7,12-13 חלקי חלקות: 1-6,8-11,14-15

34322. חלקות בשלמות: 1-2,5-12 חלקי חלקות: 3-4,13

34323. חלקות בשלמות 3-4 חלקי חלקה: 2

4. **רשימת גושים:**

34324. חלקות בשלמות: 3,5,15,19 חלקי חלקות: 2,4,9-14,16-18,20-23,25,27

34325. חלקי חלקות: 1,5,6,8

34326. חלקי חלקות: 3-4

התכנית כוללת:

5. מסמכי התכנית:

10 דפי הוראות התכנית

תשריט התכנית (מצב מאושר ומוצע) בקנ"מ 1:10,000

א. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקוו, בתיחום או בשילוב ייחודי כלשהו ביניהם, ע"מ לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ו/או במבנים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לשם כך עפ"י תכנית זו.

6. הגדרות:

ב. יער: כמשמעותו בתכנית מתאר ארצית ליער וייעור, תמ"א 22 וכמפורט בסעיפים 10-16 בהוראות התכנית להלן.

ג. היתר: היתר בנייה כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה 1965 על שינויי.

ד. הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה במטה יהודה.

ה. הועדה המחוזית: הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים.

ו. קק"ל: קרן קיימת לישראל מרחב מרכז ו/או מי שהוסמך מטעמו לצורך ביצוע פעולות ייחודיות כמפורט בהוראות התכנית.

7. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח בר-קיימא של מכלול פארק מערות עדולם ולשימור אופיו, נופו, מורשתו וערכי הטבע שבו, באמצעות הפעולות הבאות:

א. קביעת שטחים לסוג היער השונים המפורטים בתמ"א 22 ופירוט השימושים והפעילות היערנית בהם, דיוק לתמ"א 22 וקביעת יעודים לשימושי יער וחקלאות. מובהר בזאת כי כל התוספות ליערות בתכנית זו למעט הנוספים בתיקוני דיוק לתמ"א 22, יהיו במעמד של תכנית מקומית ושינוין לא מהווה שינוי לתמ"א 22.

ב. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליער לסוגיו.

ג. קביעת מערכת דרכים בתחום התכנית, אשר תכלול: כניסות ראשיות אל תחום הפארק מתוך דרכים ראשיות, מערכת דרכים ראשיות ומשניות בפארק לכלי רכב ברמת ניידות שונות.

8. כפיפות לתוכנית:

תכנית זו מפרטת את תמ"א 22.

משנה את תכנית מתאר מי/200 (להלן: תכנית המתאר).

בכל מקרה של סתירה ביחס לתכנית מי/200 יחולו הוראותיה של תכנית זו.

9. טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	שטח בדונם	שם היער	אחוזים	שטח בדונם	שם היער
14.25	5,270	קרקע חקלאית	26.75	9,880	קרקע חקלאית
21.98	8,118	יער נטע אדם קיים	15.35	5,671	יער נטע אדם קיים
			0.50	186	יער נטע אדם מוצע
44.00	16,252	יער טבעי לטיפוח	37.57	13,877	יער טבעי לטיפוח
9.10	3,354	יער טבעי לשימור	7.49	2,766	יער טבעי לשימור
0.72	267	יער פארק קיים	1.62	598	יער פארק קיים
9.63	3,559	יער פארק מוצע	8.67	3,201	יער פארק מוצע
0.32	118	דרך מאושרת	0.32	118	דרך מאושרת
			1.73	641	יער עפ"י מי/200
100	36,938	סה"כ	100	36,938	סה"כ

9. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא ובתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכניות המפורטות לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

10. שטחי יער כללי: בשטחים דלהלן שבתחום התכנית והמיועדים לסוגי היער השונים עפ"י הגדרות תמ"א 22 ולפי המפורט בתכנית מס' מי/981 זז.
 יער טבעי לשימור
 יער טבעי לטיפוח
 יער פארק מוצע
 יער פארק קיים
 יער נטע אדם קיים

יותר השימושים הבאים:

א. פעילות יערנית כמפורט בנפרד לכל סוגי יער ובהתאם למפורט בטבלה בסעיף 16 להלן.

- ב. מרעה ומתקנים הדרושים לרעה, כמפורט בנפרד לכל סוג יער, ובאישור קק"ל.
- ג. פעילות נופש כמפורט בנפרד לכל סוג יער, ובאישור קק"ל.
- ד. שבילי טיול להולכי רגל.
- ה. פיתוח מבוקר של שטחים שבהם קיימים ממצאים – ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים, ביולוגיים, גיאוגרפיים ונופיים המשולבים בפיתוח היער, ובאישור קק"ל.
- ו. טיפול יערני בשטחי יער לסוגיהם השונים לפי הגדרתם ב-תמ"א 22 וכמפורט בסעיף 16 לעיל באחריות ובביצוע קק"ל.
- ז. בשטחים המשמשים לעיבוד חקלאי בתחום התכנית יהיו הגידול והעיבוד על פי חוזה החכירה עם בעל הקרקע ובתאום עם קק"ל. בשטח יער טבעי לשימור לא יותר עיבוד חקלאי.
- ח. שילוט הכוונה, הסברה, התראה והנצחה באישור קק"ל, ובכל סוגי היער.
- ט. שיקום אתרים ארכיאולוגיים בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית בהסכמת קק"ל.
- י. הקמת מבני שירותים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, למעט ביער טבעי לטיפוח, בהתאם לסעיף 11 א' לתמ"א 4122.

11. שטח יער טבעי לשימור:

- השטח הצבוע בתשריט בקווים שתי וערב צפופים כתומים-אדומים מיועד ליער טבעי לשימור ויחולו עליו הוראות תמ"א 22, ההוראות הנכללות בסעיף 10 לעיל וכן ההוראות הבאות:
- א. תותר פעילות יערנית כמפורט בטבלה בסעיף 16 להלן הכוללת גיזום ודילול החורש הטבעי ופעולות למניעת שריפות, ובהתאם למפורט בטבלה בסעיף 16 להלן.
- ב. יותר מרעה מבוקר, יערך מעקב אחר השפעות המרעה על מערכות החי והצומח.
- ג. דרכים המבוססות על דרכים קיימות בלבד.
- ד. לא יותר עיבוד חקלאי.

12. שטח יער טבעי לטיפוח:

- השטח הצבוע בתשריט בקווים שתי וערב דלילים כתומים-אדומים מיועד: ליער טבעי לטיפוח ויחולו עליו הוראות תמ"א 22, ההוראות הנכללות בסעיף 10 לעיל וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר פעילות יערנית כמפורט בטבלה שבסעיף 16 להלן ולצורך שיקומו של היער הטבעי וזאת תוך התאמה לתנאי השטח וסוגי המינים הקיימים בו. בכלל זה נטיעות של עצים רחבי עלים דוגמת המינים הקיימים בשטח ובנוסף נטיעת עצי בוסתן ועצי מחט לחורשות צל.
- ב. יותר פיתוח אתרים ארכיאולוגיים, ואתרי טבע.

13. שטח יער נטע אדם קיים :

- השטח הצבוע בתשריט בקווקו צפוף שתי וערב ירוק מיועד ליער נטע אדם קיים ויחולו עליו הוראות תמ"א 22, ההוראות הנכללות בסעיף 10 לעיל וכן ההוראות הבאות:
- א. תותר פעילות יערנית, כמפורט בטבלה שבסעיף 16 להלן, הדרושות לקיומו ולפיתוחו של היער הקיים ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוח וכריתת הנטיעות יתבססו על עצי מחט בשילוב עם עצים רחבי עלים ושיחים.

14. שטח יער פארק קיים :

- השטח הצבוע בתשריט בקווים אנכיים צפופים בצבע סגול מיועד ליער פארק קיים ויחולו עליו הוראות תמ"א 22, ההוראות הנכללות בסעיף 10 לעיל וכן ההוראות הבאות:
- א. תותר פעילות יערנית, כמפורט בטבלה בסעיף 16 להלן, המאופיינת בנטיעות דלילות של עצים רחבי עלים, המאפשרות לחברות צמחיה עשבונית להתפתח ביער, תוך התחשבות בתנאי השטח ובמפנה המדרון.
- ב. יותרו פעולות ופעילויות ללא בניה כלשהיא למטרות: נופש ובילוי בחיק הטבע ובהם מצפורי נוף, פינות לפיקניק וחניית מפוזרות. תותר הקמת שירותים ציבוריים. כל האמור לעיל באישור קק"ל.

15. שטח יער פארק מוצע :

- השטח הצבוע בתשריט בקווים אנכיים דלילים בצבע סגול מיועד ליער פארק מוצע ויחולו עליו הוראות תמ"א 22, ההוראות הנכללות בסעיף 10 לעיל וכן ההוראות הבאות:
- א. תותר פעילות יערנית כמפורט בטבלה בסעיף 16 להלן.
- ב. התכנון המפורט של היער בשטחים אלו יעשה על בסיס הנתונים הטבעיים ותוך התייחסות לשמירת מאפייני הנוף ותבניות הנוף.

16. פעילות יערנית מתוכננת:

סוג יער בתמ"א	מטרות היער	הרכב מינים בנטיעה	הכנת שטח לנטיעה	פעולות ממשק מותרות	תשתיות מותרות
נטע אדם קיים	יצירת נוף יער נופש בחיק הטבע השבחת מרעה דבורים צל למרעה צאן ובקר	עצי מחט עצים רחבי עלים עצים ארץ ישראל אקליפטוסים עצי בוסתן שיחים	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי) בניית טרסות אבן ברקע טיפול בצמחייה מתחרה	דילול זריעים חריש דילוג וכריתה גיזום טיפול וסילוק גזם נטיעה סילוק צמחייה מתחרה טיפול למניעת שריפות שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור) רעייה	שבילי טיול דרכי שירות דרכי יער ראשיות קווי בידוד נגד שריפות גידור נטיעות ומרעה מתקני נופש מתקני טיפול בשריפות בניית טרסות אבן בניית מתקני שימור ברקע הקמת מכלאות ניידות שירותים סניטרים
על פי סעיפים 13, 14 להוראות התמ"א					
טבעי לטיפוח	שמירה וטיפוח המגוון הצמחי נופש בחיק הטבע שיפור נוף שמירת המגוון הביולוגי	עצי ארץ ישראל בהתאם למאפיינים הטבעיים של בית הגידול שמירת הרכב המינים של חלקות יער קיימות תתאפשר נטיעת בוסתנים בטרסות קיימות בהיקף שלא יעלה על 5%	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי) בניית טרסות אבן ברקע טיפול בצמחייה מתחרה	שמירת צמחייה קיימת חריש נטיעות דילול גזעים הסרת חוטרים הרמת נוף טיפול וסילוק גזם שיקום היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור) רעייה פעולות לטיפוח מרעה פעולות למניעת שריפות	שבילי טיול דרכי שירות דרכי יער ראשיות קווי בידוד נגד שריפות גידור נטיעות ומרעה מתקני נופש בניית טרסות אבן בניית מתקני שימור ברקע שילוט הכוונה והדרכה
על פי סעיפים 13, 14 להוראות התמ"א					
טבעי לשימור	שמירת המגוון הצמחי	אין נטיעה	אין הכנת שטח לנטיעה	שמירת צמחייה קיימת טיפוח המרעה מניעת שריפות טיפול במזיקים ומחלות שיקום יער טבעי רעייה	גידור מרעה דרכים קיימות בלבד.
על פי סעיפים 13 א', 13 ה', 14 להוראות התמ"א					
פארק מוצע / קיים	יצירת נוף יער פארק נופש בחיק הטבע צל למרעה צאן ובקר שמירה וטיפוח המגוון הצמחי	עצי ארץ ישראל עצים רחבי עלים שיחים עצי בוסתן	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי) בניית טרסות אבן ברקע טיפול בצמחייה מתחרה	דילול זריעים חריש דילוג וכריתה גיזום טיפול וסילוק גזם נטיעה סילוק צמחייה מתחרה טיפול במזיקים ומחלות טיפול למניעת שריפות	שבילי טיול דרכי שירות דרכי יער ראשיות קווי בידוד נגד שריפות גידור נטיעות ומרעה מתקני נופש מתקני טיפול בשריפות טרסות אבן מתקני שימור ברקע שירותים סניטרים
על פי סעיפים 13, 14 להוראות התמ"א					

17. קרקע חקלאית

השטח הצבוע בתשריט בפסים רחבים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר על רקע לבן מיועד ל"קרקע חקלאית" כמשמעו בתכנית מ/200, מלבד שטחי יער בתמ"א 22 שייעודם שונה בתוכנית זו ל"קרקע חקלאית" ובהם לא תותר הקמת מבנים חקלאיים. תישמרנה הזכויות לשימושים חקלאיים (עיבוד, מרעה, מים וכו') שהוקנו בתחום שטח תכנית זו טרם אישורה. כל שינוי בזכויות אלו לצורך שימושי יער, שמירת ערכי נוף, טבע או מורשת, במידה ויתבקש - יהיה באישור המשתמשים החוקיים בקרקע. בשטחים הראויים לעיבוד ואשר אינם מסומנים כיום כשטח חקלאי

יתאפשר עיבוד חקלאי בתיאום ובהסכמת קק"ל מלבד יער טבעי לשימור.

18. דרכים:

א. כללי:

- תוואי הדרכים וסוגיהן יהיו בהתאם למסומן בתשריט ומתבססים כולם על תוואי דרכים קיימות, למעט באם צוין אחרת בתשריט או בתקנון. במסגרת תכנית זו לא יפרצו דרכים נוספות. תינתן אפשרות לגישה לתשתיות ומתקני תשתיות קיימים בתחום היער, על גבי שבילי עפר קיימים.

ב. דרך מאושרת:

- הדרכים המסומנות בנספח ובתשריט בצבע חום הינן דרכים ראשיות (כבישים 35, 38, 39) ודרכי גישה לישובים, קיימות או מתוכננות בהתאם לתמ"א 3 ויחולו עליהן הוראות תמ"א 3. דרכי הגישה לישובים יהיו דרכי נוף כהגדרתן בהוראות תמ"א 3, וכל שינוי או הרחבה של תוואי הדרך יחייב הכנת תכנית מפורטת כהגדרתה בתמ"א 3.
- האחריות לביצוע ואחזקה של מערכת הדרכים הארציות (35, 38, 39) תהיה באחריות החברה הלאומית לדרכים.
- התחברויות דרכי הגישה לצפרירים, נחושה ויער נחושה יהיו מדרכים מקומיות ולא מדרכים ארציות.
- בתחום קווי הבניין של דרכים ארציות מס' 35 ו-38 ובתחום רצועת התכנון של דרך ראשית מס' 39, תיאסר כל בניה וחניה, בכלל זה רדיוס של 300 מ' מהמחלף המוצע 38\39.
- תותר העברת דרך יער ראשית במקביל לכביש 35 במרחק של 60 מ' מציר רצועת הדרך. לא יותרו שימושים נוספים.

ג. דרך יער ראשית:

- הדרכים המסומנות בקו חום מיועדות לדרך יער- פארק ראשית ויחולו עליהן ההוראות הבאות:
- הדרך תותאם לתנועה דו-סטריית של רכב פרטי אשר תתאפשר לכל אורכה.
- התווית הדרך תתבסס במלואה על תוואי דרכים קיימות: סלולות, סלולות בחלקן, דרכי מצעים ודרכי עפר, למעט באם צוין אחרת בתשריט.

- הדרך תשופר, תשודרג ותתוקן בכפוף לתכנון הכולל יעוץ נופי/סביבתי שיוגש ע"י יוזמי התכנית וכתנאי להיתר.
- רוחב של מיסעה בדרך פארק ראשית לא יעלה על 5 מ'.
- תכנון הדרך יכלול תכנית ניקוז שתתוכנן עפ"י עקרונות שימור קרקע וכתנאי להיתר.

ד. ביצוע ואחזקה:

- האחראיות לביצוע ואחזקה של דרכים בתחום יער תהיה בידי קק"ל.
- כל היתר בנייה לביצוע דרך יכלול פירוט הטיפול הנופי בשולי הדרך עד לקו הדיקור לפחות.
- העבודה תבוצע ידנית ככל הניתן או בכלים מכאניים קטנים.
- לא יותרו כל שפכי עפר ודרדרת בצד תוואי דרך-בביצוע.
- בחציות ואדיות טבעיים ע"י דרכים מכל הסוגים יתוכננו ויבוצעו מעבירי מים איריים ככל הניתן.

19. אתרי עתיקות וארכיאולוגיה - כללי:

- א. התכנית מצויה בתחום מספר אתרי העתיקות המוכרזים כדן.
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ובנפרד בשלב היתר החפירה והבניה ולפני נטיעות בשטח התוכנית.
- ג. פיתוח אתרי עתיקות יעשה בתיאום ובאישור רשות העתיקות. קיימים בשטח התכנית אתרי עתיקות רבים נוספים. הכללה או אי הכללה של אתר ארכיאולוגי כלשהו בתכנית אינה גורעת ממעמדו הסטטוטורי אשר נובע מחוק העתיקות התשל"ה - 1978, ואינה משחררת מחובת תכנון הטיפול באתר וסביבתו.
- ד. פיתוח אתרי עתיקות המצוינים בסעיפים 19 א' ו ג' יעשה בתיאום ובאישור רשות העתיקות.
- ה. אישורי רשות העתיקות יותנו בהתחייבות היזם להזמנת חפירות הצלה ו/או חתכי בדיקה ו/או פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני תחילת העבודה עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. ייתכן ויתגלו עתיקות בעלות חשיבות שיחייבו שימור הממצא באתרו, דבר העשוי לחייב שינוי התכנית.

20. חתימותיזמי ומגישי התכנית:

קרן קיימת לישראל – מרחב מרכז
 אשתאול, ד.ג. שמשון 99775
 טל. 02 9905697, פקס. 02 9905694

פ.11
 קרן קיימת לישראל
 הנהלת מרחב מרכז

מנהל המקרקעין:

מינהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216, ירושלים 91361
 טל. 02 5318888, פקס. 02 5380699

עורך התכנית:

אבנר מלכוב, אדריכל מתכנן ערים
 ת.ד. 4531, ירושלים 91044
 טל. 02-5333455, פקס. 02-5346947

אבנר מלכוב, אדריכל
 מ.ד. 9857
 ת.ד. 4531, ירושלים 91044
 טל. 052-2604211