

10/4/15

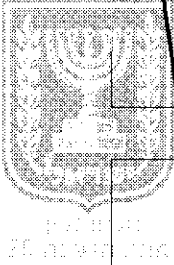
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
19-01-2015
נ ת ק ב ל

תכנית מס' 102-0158220

גן לאומי עמק האלה



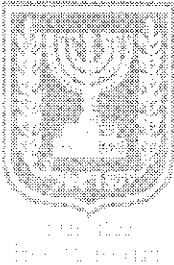
ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש, מטה יהודה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנון מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.6.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
גלית גורן
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שטח הגן הלאומי כולל את עמק האלה ואת רכס הגבעות המהווה את הגדה הצפונית שלו. השטח תחום בכביש 39 (בתוואי העתידי שלו) מדרום וממזרח, כביש 38 ממערב ובשכונות החדשות של רמת בית שמש מצפון. הגן משתרע על שטח של כ-5,500 דונם וכולל בתוכו שמורת טבע, שטחים חקלאיים, שטחי חורש טבעי, בוסתנים ואתרים ארכיאולוגיים. שביל ישראל חוצה את הגן ממזרח למערב.

נופו הציורי של עמק האלה הינו ייחודי בקנה מידה אזורי וארצי, ובשל כך הוגדר בתמא/35 כמכלול נופי מהעמק, הממוקם דרומית לעיר בית שמש, נשקפים הרי יהודה במזרח ורכס תל עזקה במערב. במרכז העמק חותר ערוץ נחל האלה, אשר על גדותיו המערביות מתקיימת שמורת טבע של עצי שיטה מלבנה ושטחי חקלאות פתוחים פרושים לאורכו. רכס גבעות עם צמחיית חורש טבעי תוחם את העמק מצפון לכל אורכו.

כבר בתקופה המקראית עברה בעמק אחת הדרכים הראשיות המחברות בין ערי הים במערב לבין חברון וירושלים במזרח. סביב העמק הוקמו ערים חשובות כגון שוכה, עזקה, ירמות ושעריים, המוזכרות בהקשרים שונים בתנ"ך. עיקר החשיבות המיתולוגית של עמק האלה נשענת על זיהויו כמקום התרחשותו של קרב דוד נגד גולית. האתר המכונה בתנ"ך "אפס דמים", נמצא לפי ההשערות בקצהו המערבי של הרכס, באזור בו מצוק לבן מרשים משיק לערוץ הנחל.

על הרכס הצפוני שני מוקדי משיכה חשובים מבחינה ארכיאולוגית, היסטורית ותרבותית. במזרח הרכס נמצאים שרידי חירבת קייאפה, המצביעים על קיומה בעבר של עיר מבוצרת עגולה בעלת חומת סוגרים ושני שערים המשקיפה על העמק. האתר, שנחפר לאחרונה, מתברר כאתר בעל חשיבות גדולה להבנת תקופת המקרא ומזוהה ע"י החוקרים כעיר שעריים המקראית, המוזכרת אף היא בסיפור דוד וגולית.

במערב הרכס נמצאות חורבות הכפר בית נטיף, כפר ערבי שננטש במלחמת השחרור ונהרס בשנות ה-50 וה-60. באתר קיימים שרידים רבים מתקופות קדומות יותר (מערות קבורה, גתות, שרידי מבנים, בארות ובורות מים). יש המזהים את האתר עם הישוב המקראי תפוח ועם העיירה היהודית בית לטופה, ששגשה בתקופה הרומית והביזנטית.

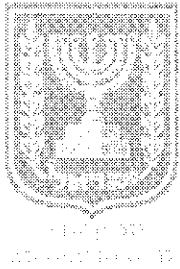
מיקומו של העמק כנקודת חיבור בין אזורים ביו-גיאוגרפיים מקנה לו חשיבות רבה, ולפיכך הוגדר בתממ/1/30 כמסדרון אקולוגי. העמק והרכס הצפוני מהווים מסדרון אקולוגי לבע"ח, המקשר בין השפלה ובין הרי יהודה ומשמש בית גידול לאוכלוסיית בע"ח עשירה ומגוונת כגון צבאים, שועלים ועופות דורסים. מבחינת צמחייה מדובר בבית גידול למגוון מינים גדול ביחס לתא שטח קטן, המשלב שטחי חקלאות עתיקה, בוסתנים, חורש ובתה.

העמק הינו חלק ממרחב ייחודי הכולל מגוון אתרי טבע ותרבות מהמעניינים בארץ. מדובר במכלול נופי מרתק הכולל פארקים ושמורות, אתרים ארכיאולוגיים, בוסתנים, צמחיית חורש ים-תיכוני ואוכלוסיה עשירה של בע"ח. פארק בריטניה, פארק עדולם, שמורת הסנסן, תל עזקה, תל ירמות, שמורת השיטה המלבנה, בית נטיף, וחירבת קייאפה הם אתריו החשובים של המכלול, עבורם משמש העמק חוליית קישור נופית. הכניסות לגן יעשו דרך 3 מבואות - שתיים בקצוות ואחת במרכז, בירידה מכביש 5 העתידי. המבואה המערבית מובילה לחירבת קייאפה מכביש 38. המבואה המזרחית תמוקם בירידה מכביש 375, למרגלות בית נטיף.

שביל ישראל, העובר לאורך העמק, על אתריו השונים, יחד עם רשת מסועפת של שבילי אופניים, יהוו מקור משיכה למטיילים ורוכבים המעוניינים באיכויות שהמקום מציע. הגן ישמש פארק טבעי עבור תושבי העיר בית שמש ההולכת ומתרחבת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גן לאומי עמק האלה

מספר התכנית 102-0158220

1.2 שטח התכנית 5,528.190 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

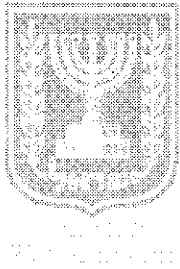
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

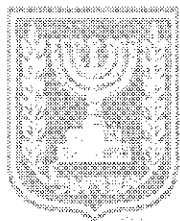
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש, מטה יהודה

קואורדינאטה X 197337

קואורדינאטה Y 622555

1.5.2 תיאור מקום עמק האלה ורכס הגבעות הצפוני שלו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1, 4, 7-8	5	חלק	מוסדר	34151
1-5		חלק	מוסדר	34152
1-3, 18, 21, 33, 69, 76-77, 83	5, 17	חלק	מוסדר	34281
41		חלק	מוסדר	34283
8, 18		חלק	מוסדר	34292
10, 14, 26-28		חלק	מוסדר	34294

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
07/11/2013	1096	6689	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/29 א. הוראות תכנית תמא/3/29 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3/29 א
27/12/2005	1030	5474	הגדרה של גן לאומי בשטח המוגדר כ"מכלול נופי"	כפיפות	תמא/35
29/10/1981	118	2759	הגדרת מחודשת של גבול גן לאומי	כפיפות	תמא/8
28/11/2013	1732	6706	הגדרת גן לאומי בשטח המוגדר "חיץ אקולוגי"	כפיפות	תממ/1/30
16/01/1996	1197	4371	שינוי בייעודי השטחים בגבעות בית שמש	שינוי	בש/200
15/11/1979	284	2578	שינוי בייעודי שטחים	שינוי	מי/200
06/04/2003	2012	5172	התכנית כפופה לתכנית שמורת הטבע שיטה מלבינה	כפיפות	מי/819
13/02/1992		3974	שינוי בייעודי שטחים	שינוי	מש/6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון שינמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000			דורון שינמן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
סביבה ונוף	מנחה		1	16/10/2013	דורון שינמן		08/04/2014		לא
סביבה ונוף	מנחה		1	16/10/2013	דורון שינמן		08/04/2014		לא
שימור	מנחה		82	20/01/2014	דורון שינמן	מינהל שימור - רשות העתיקות	08/04/2014	עקרונות תכנון לאתרי עתיקות, נוף ומורשת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000		15/10/2013	דורון שינמן		22/04/2014	מצב מאושר על רקע תב"ע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000		15/10/2013	דורון שינמן		13/04/2014	מצב מאושר על רקע תמ"א גליון 1:	לא

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

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
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים, מירה אבנרי		רשות הטבע והגנים	ראש העין	(1)		03-9150401	03-9024362	mira@npa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מחוז מרכז, ת.ד. 238.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, מירה אבנרי		רשות הטבע והגנים	ראש העין	(1)		03-9150401	03-9024362	mira@npa.org.il

(1) כתובת: מחוז מרכז, ת.ד. 238.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		03-9150401	03-9024362	

(1) כתובת: מחוז ירושלים, ת.ד. 36259.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון שינמן	108945	0	תל אביב- יפו	וילסון	6	03-5166359	077-4900540	doron.shn@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רון אורי	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il
	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan- eng.co.il

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.

מונח	הגדרת מונח
גן לאומי / שמורת טבע	לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998 ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

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**

1. הכרזה על עמק האלה, בשטח שבין רמת בית שמש בצפון, כביש 375 בדרום, כביש 38 במערב וכביש 3855 במזרח כגן לאומי, הכולל תחתיו שטחי חקלאות נופית, נחל ושמורת טבע.
2. שמירה והגנה על העמק כמכלול נופי רציף, המהווה חלק ממרחב אקולוגי בעל רגישות נופית גבוהה ביותר (כפי שהוא מוגדר בתמ"מ 1/30 ובתמ"א 35), ובכלליות שמירה על החי והצומח בעמק במצבם הטבעי.
3. שימור אתרים ארכיאולוגיים והיסטוריים חשובים כגון חירבת קייפאה ובית נטיף והסדרת מערך הביקור, החניה והתנועה באתרים אלה.
4. הסדרת המעברים בין שכונות רמת בית שמש והגן הלאומי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מ: מגורים, יער, שטח פתוח, קרקע חקלאית, שמורת טבע, נחל, דרך וטיפול נופי ל: גן לאומי, שמורת טבע, חקלאי פתוח ונחל.
2. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתרי בניה.
3. קביעת הוראות בדבר בינוי, פיתוח ועיצוב סביבתי, פיתוח תשתיות.
4. קביעת השטחים העיקריים (350 מ"ר), שטחי השירות (150 מ"ר) וסך כל השטחים המוצעים בתכנית (500 מ"ר).
5. קביעת הנחיות מיוחדות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5,528.19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

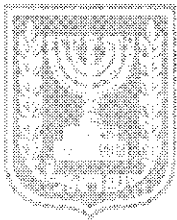
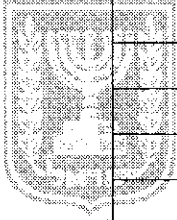
יעוד	תאי שטח
גן לאומי	2,1
חקלאי פתוח	15,12
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	17
נחל/ תעלה/מאגר מים	16
קרקע חקלאית	14,13,11,10
שמורת טבע	9-3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק כניסה ליער/מתחם	גן לאומי	2,1
בלוק כניסה ליער/מתחם	קרקע חקלאית	11
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	2,1
הנחיות מיוחדות	חקלאי פתוח	15,12
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	16
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	14,10
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	9-4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר עתיקות לשימור	430,000	7.78
גן לאומי	200,000	3.62
דרך מאושרת	90,000	1.63
טיפול נופי	35,000	0.63
יער	175,000	3.17
מגורים	650,000	11.76
מתקנים הנדסיים	5,000	0.09
נחל	38,000	0.69
קרקע חקלאית	2,434,590	44.04
שטח לשימור נופי	1,150,000	20.80
שמורת טבע	320,600	5.80
סה"כ	5,528,190	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
73.06	4,039,088.36	גן לאומי
9.92	548,355.59	חקלאי פתוח
1.32	73,115.52	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.62	34,509.85	נחל/ תעלה/מאגר מים
11.22	620,458.36	קרקע חקלאית
3.85	212,662.44	שמורת טבע
100	5,528,190.13	סה"כ



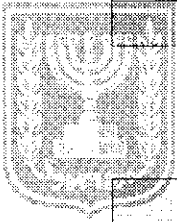
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	קרקע חקלאית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. שימושים בהתאם לתכניות המאושרות במקום. השטח יותר לשימוש רעיה.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות השטחים המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" אושרו ע"י הולנת"ע כשטח חקלאי ממי/200 במקום היעודים עפ"יתמ"א 22.
4.2	חקלאי פתוח
4.2.1	שימושים
	יותרו עיבודים חקלאיים ורעיה בלבד.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תיאסר הקמת מבנים מכל סוג שהוא, פרט לבתי רשת.
ב	דרכים א. תתאפשר הקמת מעבר אירי מעל נחל האלה, על מנת לאפשר גישת רכבים חקלאיים לשטח שבין הנחל וכביש 375 / כביש 39 העתידי. ב. תתאפשר הקמת מעבר עילי לרכבים בסמוך למבנים תעשייתיים (מפעל תמי 4), בצמוד לכביש 5 העתידי. ג. תתאפשר התוויית שבילים בהתאם לגידולים.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות השטחים המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" אושרו ע"י הולנת"ע כשטח חקלאי פתוח במקום היעודים עפ"י בתמ"א 22.
4.3	שמורת טבע
4.3.1	שימושים
	שמורת טבע שיטה מלבינה, כהגדרתה בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998 ובתכנית מי/819. השטח יותר לשימוש רעיה.
4.3.2	הוראות
א	שמירת טבע וגנים לאומיים השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, ללא פיתוח, התוויית דרכים ומערך ביקורי קהל. לא תתאפשר גישה לשמורת הטבע מנתיב ההאצה מכביש 375 ומכבישים 38 ו-39 העתידיים.

4.4	גן לאומי
4.4.1	שימושים
<p>גן לאומי כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998.</p> <p>א. גינון ונטיעות, פינות ישיבה, מצללות, רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים.</p> <p>ב. מתקנים כגון ספסלים, מתקני שתיה, פחי אשפה, פיסול, סככות, תיבות קינון ונקודות תצפית.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתיות מעל הקרקע כגון שנאים, מתקני מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. הכל לצורך תפעול הגן הלאומי בלבד.</p> <p>ד. שימור נוף טבעי פתוח, לרבות שיקום, הקמת טראסות אבן ונטיעות.</p> <p>ה. התוויית דרכים ושבילים, מדרכות, רמפות ומדרגות להולכי רגל, שבילים ונתיבים לאופניים, סלולים ו/או מרוצפים ו/או דרכי מצעים מהודקים. יתאפשר מעבר שביל ישראל דרך הגן הלאומי.</p> <p>ו. דרכי שירות צמודות למערכות תשתית לרכבים תפעוליים ורכבי חירום.</p> <p>ז. מבנים לקליטת קהל, קיוסקים, שירותים, מרכז מבקרים, ביתנים לרכישת כרטיסים, עמדות תצפית, מבני התקהלות, תצוגה, מתקני ישיבה והצללה, מתקני משחקים וכל פונקציה אחרת הקשורה בתפעול ובמערך הביקור (כולל מחסנים).</p> <p>ח. הסדרת שטחי חניה למבקרים וצוותי תפעול, סלולים ו/או מרוצפים ו/או דרכי מצעים מהודקים.</p> <p>ט. מתקנים לצורכי בטחון ובטיחות, לרבות גדרות ושערים, תאורה וכו'.</p> <p>י. במבואות כניסה מתוך שכונות בית שמש ותאפשר נטיעת עצים והסדרת שטחים ירוקים ציבוריים, הסדרת שטחים מרוצפים והתקנת ספסלים, פחי אשפה וכיו"ב. התקנת משחקי ילדים באישור רשות הטבע והגנים. תתאפשר הקמה של נקודות למכירת כרטיסים, הקמת קיוסק / קפיטריה.</p> <p>יא. שימור אתרים ארכיאולוגיים בשטח הגן והנגשתם לקהל.</p> <p>יב. הקמת מעברים אקולוגיים עיליים ו/או תחתיים על פי הנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>יג. השטח יותר לשימוש רעיה.</p> <p>יד. יותר מעבר חופשי אל המתקן ההנדסי הנמצא בתחום תכנית 102-0073593 הגובלת.</p>	
4.4.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תכנית בינוי ופיתוח, באישור רשות הטבע והגנים לאזור כולו או לחלקים ממנו.</p> <p>2. באתרים הארכיאולוגיים ובקרבתם, היתרי בניה יוצאו על בסיס נספחי שימור ובתיאום מול רשות העתיקות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה להתחברות מדרך 38 ועד לחניה יהא אישור משרד התחבורה.</p>	
ב	בינוי ו/או פיתוח
<p>מיקום הבינוי בשטח הגן הלאומי יהיה נתון לשינויים עם הוצאת נספח בינוי חדש באישור הועדה המקומית ובאישור רשות הטבע והגנים, ובלבד שייקבע מיקום אחד מבין החלופות 2 ו-2A, המופיעות בנספח הסביבה והנוף.</p>	
ג	דרכים
<p>א. תתאפשר הקמת מעברים אקולוגיים עיליים ותחתיים, בהתאם לתכנית מפורטת של כביש 5.</p> <p>ב. תתאפשר הקמת גשר אירי לכלי רכב חקלאיים, בהתאם לתכנית מפורטת של כביש 5.</p> <p>ג. רוחב הדרכים הפנימיות 10 מטרים, כולל שוליים.</p>	

4.4	גן לאומי
	<p>ד. באופן זמני תבוצע הכניסה הראשית לגן הלאומי, מכיוון מערב, מכביש 38 הקיים, בקרבת דרך הגישה הקיימת כיום בפניות ימניות בלבד.</p> <p>ה. גישה קבועה אל הגן מכביש 38 תיקבע בעתיד במסגרת תכנון מפורט של צומת עזקה ומערכת הדרכים בסביבה.</p> <p>ו. באופן זמני תבוצע הכניסה המזרחית אל הגן הלאומי, באזור בית נטיף, מאזור צומת הכניסה לקיבוץ נתיב הל"ה.</p> <p>ז. גישה קבועה ממזרח תיקבע בעתיד במסגרת תכנון של כביש 39 וכביש 5, המוביל אל רמת בית שמש.</p> <p>ח. ירידה נוספת אל לב הגן הלאומי מכביש 5 באזור קיבוץ נתיב הל"ה תיקבע במסגרת תכנון עתידי של כביש 5.</p> <p>ט. כל הצמתים המתחברים אל כבישים ארציים יבוצעו לאחר קבלת אישורים של משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל.</p>
ד	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>הכשרת דרכים וחניות לכלי רכב וסלילת כבישים בשטח הגן הלאומי יבוצעו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בעת בקשת היתרי בניה יש להציג תכנית ניקוז, המבוססת על עקרונות התכנית.</p>
ו	<p>שימור</p> <p>שימור עתיקות ואתרים ארכיאולוגיים על בסיס נספחי שימור.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תתאפשר הקמת מבני קליטת קהל ושירות בהתאם לזכויות הבניה.</p> <p>א. מבנים בני קומה אחת עם אפשרות עליה לגג המבנה לתצפית.</p> <p>ב. גובה מקסימלי 5 מ'.</p> <p>ג. גמר אבן פראית/בטון/עץ/ברזל/טיח בלבד.</p> <p>ד. לא יתאפשר חיפוי מבנים באבן נסורה.</p> <p>ה. גגות יהיו מבטון/גגות קלים/גגות ירוקים/ברזל/פרגולות.</p>
ח	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. שיקום שולי דרכים חדשות ושבילים באמצעות גינון ונטיעות של צמחיה מקומית ארצישראלית וצמחיה להחזקת מדרונות לפי הצורך, באישור ובפיקוח רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. תתאפשר החלפת צמחיה בחורשות האורנים ממזרח לקיבוץ נתיב הל"ה בצמחית חורש מקומית.</p> <p>ג. התקנת אמצעים למניעת דרדרת על גבי מדרונות. לא יתאפשר שימוש בכוררות פלסטיק לתמיכת הקרקע או בהתזת בטון לצורך זה.</p> <p>ד. תתאפשר הקמת טראסות אבן.</p> <p>ה. חפירת תעלות ניקוז בשולי הדרכים.</p>
4.5	<p>נחל/ תעלה/ מאגר מים</p>

4.5	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.5.1	שימושים
	ערוץ נחל טבעי. השטח יותר לרעייה.
4.5.2	הוראות
א	שמירת טבע וגנים לאומיים השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, ללא פיתוח, התוויית דרכים ומערך לביקור קהל.
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	יעוד קרקע על פי תמ"א 3 / 29א'
4.6.2	הוראות
א	סביבה ונוף תותר התחברות למעברי הולכי רגל ובעלי חיים, בהתאם לתכנית מפורטת לכביש 5.



משרד הסביבה והגנים הלאומיים



משרד הסביבה והגנים הלאומיים



משרד הסביבה והגנים הלאומיים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת (3)
0	5	5	5	0.01	0	0.01	2461000	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומה: קומת כניסה.
- (2) קומה: קומת כניסה.
- (3) קומה: קומת כניסה.

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות

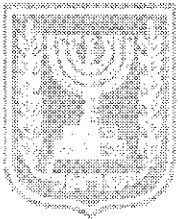
תותר הנחת קווי מים, ביוב וקולחין בתחום התכנית, בתיאום עם רטי"ג.
כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות בלבד.

7. ביצוע התכנית

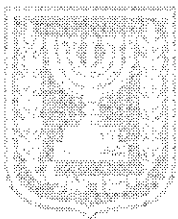
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : שנתיים מיום אישורה.



משרד
הסביבה
והגנת הטבע



משרד
הסביבה
והגנת הטבע

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מירה אברני שם ומספר תאגיד: רשות הטבע והגנים 0	סוג: שות הטבע והגנים	תאריך: 18.1.2016 חתימה:
יום	שם: מירה אברני שם ומספר תאגיד: רשות הטבע והגנים 0	שם: מירה אברני שם ומספר תאגיד: רשות הטבע והגנים 0	תאריך: 18.1.2016 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל 761 שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 761	שם: מנהל מקרקעי ישראל 761 שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 761	תאריך: [blank] חתימה:
עורך התכנית	שם: דורון שינמן שם ומספר תאגיד: 0	שם: דורון שינמן שם ומספר תאגיד: 0	תאריך: 7/1/16 חתימה:

דורון שינמן אדריכלים
מ.ר. 00108945

רשות הטבע והגנים
מחוז מרכז
ת"ד 338
טל 03-9150400
פקס 03-9150400
ראש העין 48101
עורך ראש
03-9024361

