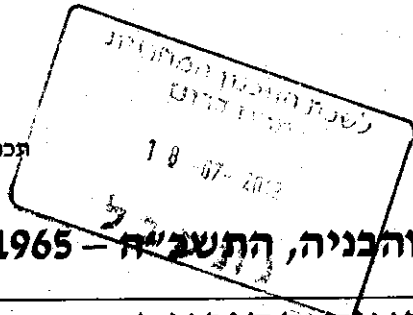


תכנית מס' 1/232/03/6

מבא"ת 2018



### חוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מפורטת מס' 1/232/03/6

שם תוכנית:  
גן לאומי בית גוברין

מחוז: מרחב תכנון מקומי:  
 סוג תוכנית: סוג תוכנית:  
 דרום לכיש, יואב תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

|  |  |
|--|--|
| <p>מחוז דרום<br/>תכנית מס' 1/232/03/6<br/>51218<br/>11.07.2018</p> |  |
|  |  |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |

**דברי הסבר לתוכנית**

גן לאומי בית גוברין המשתרע על פני כ-5000 דונם, שוכן בליבה של שפלת יהודה, בשטח המאופיין בגבעות מתונות בגובה של כ-400 מ' מעל פני הים. בשל המבנה הגיאולוגי של האזור קיימים בשטח הגן עשרות מערות פעמון ומאות מערות ומחילות תת קרקעיות שנחצבו בסלע הרך לאורך ההיסטוריה הרחוקה והקרובה. בתחום הגן הלאומי עשרות אתרים המהווים אבן שואבת למאות אלפי מבקרים בשנה. האתרים החשובים בתחום הגן הם, תל מרשה, מערות הפעמון, אמפי תיאטרון רומי, ומערת הצידונים. **גן לאומי "בית גוברין-מערות מרשה" הוכרז (22.06.2014) כאתר מורשת עולמית ע"י אונסק"ו והוא הצטרף לשבעת אתרי המורשת העולמית שהוכרזו בישראל בשנים האחרונות.** בשטח הגן הלאומי חלה תכנית מתארית מס' 232/03/6. התכנית אושרה למתן תוקף בשנת 1983. מאז אישור התכנית הני"ל התרחבה מאוד הפעילות בתחום הגן. אתרים חדשים נפתחו לקהל הרחב ואתרים קיימים פותחו והוכשרו לטובת נוחיות המבקרים. גם אופי הפעילות הורחב. והפך למוקד לאירועים ציבוריים ופרטיים. מטרת תכנית 1/232/03/06 המוצעת להכין מסגרת תכנונית כוללת לגן המתייחסת למגוון הפעילויות הקיימות והעתידיות במרחב.

**התכנית מציעה לשנות את ייעודו של שטח של כ-200 דונם שיעודו נופש ומסחר בתחום תכנית 1/104/02/6 א ולצרפו לתחום הגן הלאומי. כך ששטח הגן הלאומי יורחב מ-5,099 דנ"מ ל-5,294 דונם.**

**ביטול תכנית מס' 1/104/02/6 א מצמצם את זכויות הבניה המותרים עפ"י מצב קיים מ-11,600 מ"ר ל-2,325 מ"ר בכל שטח הגן הלאומי. (מתוכם כ-1,200 מ"ר מבנים קיימים).**

**התכנית מציעה נכסי מורשת לשימור, הן במסגרת מתחמים לשימור והן כמבנים ואתרים בודדים.**

**רקע:** עבור המבקר, גן לאומי בית גוברין מהווה אתר ייחודי בקנה מידה ישראלי ועולמי: ריכוז של מערות שונות ומיוחדות באתר מוסדר לביקור. המערות מספקות אטרקציית החיים מתחת לאדמה, מסתורין, אתגר, חוויה שונה, אווירה. המבקר יודע שהוא מגיע לאתר איכותי ברמת השירות שלו. הגן ממוצב כארץ המערות והמסתורין. הגן מספק עניין לביקור של יום שלם או ביקור של חצי יום. בפעילות הנוספת, המתקיימת פעם כפעם בגן הלאומי (הדרכות, סיורים מיוחדים, מופעים) ישנה תוספת של חוויה תרבותית או ערכית המביאה להגברת ביקוש.

**חזון:** גן לאומי בית גוברין יהווה "אבן שואבת" אזורית, מוקד משיכה אטרקטיבי ומגוון לביקור, טיול ופעילות, עבור מגוון מבקרים במאפיינים שונים (משפחות, תלמידים וסטודנטים, תיירות חוץ ופנים ועוד), תוך שמירה והעצמת ערכי הטבע, הנוף והמורשת באתר.

**אפיון האתר:****רקע כללי:**

גן לאומי בית גוברין – מרשה משתרע על פני 5,000 דונם, ובתחומו נמצאות הערים העתיקות מרשה, ובית-גוברין (אילותרופוליס) על מערותיהן הרבות. האתר ממוקם באגן נחל גוברין, במעבר מהשפלה הנמוכה אל השפלה הגבוהה, ברום של 250 - 350 מטרים מעל פני הים. בעמקים שבין הגבעות משתרעים – אז והיום – השטחים החקלאיים ומצויים מקורות המים. כאן היה צומת דרכים חשוב, ששימש למעבר מהצפון לדרום לאורך השפלה, וממערב למזרח – ממישור החוף להרי חברון וירושלים.

**תולדות מרשה**

מרשה נזכרת בספר יהושע (ט"ו 44) בין ערי יהודה וכאחת הערים שביצר רחבעם בעקבות מסע שישק בממלכתו. בראשית המאה ה-9 לפסה"נ תקף זרח הכושי את יהודה וניגף באזור מרשה מפני אסא המלך. בתקופה הפרסית, לאחר חורבן בית ראשון, התיישבו במרשה – כמו גם בכול דרום יהודה – אדומים שהגיעו מדרום-מזרח. בשלהי תקופה זו (במאה ה-4 לפסה"נ) הגיעו למרשה צידונים ואף יוונים, שהביאו עמם את התרבות ההלניסטית. בנוסף להם התגוררו במקום מצרים בודדים ויהודים מעטים – חלקם נותרו לאחר חורבן בית ראשון וחלקם הגיעו ממישור החוף. כך נוצר מירקם חברתי מיוחד בעיר ההלניסטית, שהייתה למרכז כלכלי חשוב. באותה תקופה נבנתה גם העיר התחתית ונחצבו בה מערות רבות. בשנים 112/3 לפסה"נ כבש יוחנן הורקנוס לבית חשמונאי את מרשה וגייר את תושבי העיר וסביבותיה והחריב את העיר. מרשה אמנם נושבה מחדש, אך היישוב בה היה דליל, ולדברי יוסף בן מתתיהו הוא נכחד בידי הצבא הפרטי בשנת 40 לפסה"נ.

**תולדות בית-גוברין**

בית גוברין תפסה את מקומה של מרשה כיישוב החשוב באזור. היא נזכרת לראשונה אצל יוסף בן מתתיהו בשנת 68 לספירה, כאחד הכפרים שנכבשו בידי אספסיאנוס הרומי. לאחר חורבן בית שני המשיך להתקיים במקום יישוב יהודי צפוף עד למרד בר - כוכבא (132-135). בשנת 200 העניק הקיסר ספטימיוס סוורוס לעיר את שמה - "אליותרופוליס", שמשמעו "עיר בני החורין". תחומה השתרע ממישור החוף עד לים המלח ומאזור בית שמש עד לבקעת באר-שבע. כבישים, שלאורכם נמצאו אבני מיל, הובילו אל העיר מכיוונים שונים. לצד בתי מגורים נבנו בעיר אמפיתיאטרון ומבני ציבור. היישוב היהודי שוקם, ובמאות ה-3 - 4 לספירה בית גוברין מוזכרת בתלמוד ובמדרשים, לצד חכמים שיצאו ממנה כרבי יונתן ורבי יהודה בן-יעקב. מהתקופות הרומית והביזנטית נתגלו בית קברות יהודי גדול ושרידים ארכיטקטוניים, וכן כתובת של בית-כנסת. בתקופה הביזנטית הייתה בית גוברין מרכז נוצרי חשוב ונבנו בה כנסיות. בתקופה הערבית הקדומה נחצבו בה רוב מערות הפעמון ומהתקופה הצלבנית נחשפו שרידיה של עיר קטנה ומבוצרת, שבטבורה כנסייה שנחנכה בשנת 1136. סביב העיר היו כפרים צלבניים ונראה שכנסיית "סנדחנה" (סנט אנה) שוקמה באותה תקופה. עד מלחמת העצמאות התקיים במקום כפר ערבי, במאי 1949 עלה על הקרקע קיבוץ בית גוברין.

**מתחמים מרכזיים באתר :**

1. מערות מרשה : קולומבריום, בית הבד, בית המגורים (בורות המים), מערת המבוך (מערכת תת-קרקעית), מערות קבורה צידונית.
2. תל מרשה.
3. שרידי כנסיית "סנדחנה"
4. מתחמי מערות הפעמון בעיר הצפונית.
5. אמפיתיאטרון רומי, מבצר וכנסייה צלבנית, בית מרחץ רומי, קמרונות העיר הצפונית.
6. פינות פיקניק במתחמי הפעמון, מרשה, צידונית.
7. מתחם לשחזור והפעלת מתקנים חקלאיים עתיקים (גת ובית-בד).
8. מרכז שירות למטייל, מתחם הצידונית.

**מהות וייחוד האתר :**

ייחודו של גן לאומי בית גוברין הינו באופיו הטבעי רחב הידיים ומורשת האדם שבו. אזור הגן מאופיין באקלים ים תיכוני יובשני יחסית, מאפייני הצומח באזור זה מהחורש הים תיכוני הסבוך לספר הים תיכוני, כאשר אופי הצומח הטבעי באתר הינו של חורש ים תיכוני. ייחוד אקולוגי נוסף של הגן הינו באופיו הייחודי של הקשר בין החי למערות והשילוב ביניהם. ייחוד מורשת האדם הינה במערות תת-קרקעיות ובשרידי העל קרקעיים, בעיקר מהתקופה ההלניסטית, רומית והערבית הקדומה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

| שם התוכנית        | גן לאומי בית גוברין   |
|-------------------|---|
| מספר התוכנית      | 1/232/03/6  |
| 1.2 שטח התוכנית   | 5,880.255 דונם  |
| 1.3 מהדורות       | מתן תוקף  |
|                   | מספר מהדורה בשלב 1  |
|                   | תאריך עדכון המהדורה 11.07.2018  |
| 1.4 סיווג התוכנית | תכנית מפורטת  |
|                   | סוג התוכנית   |
|                   | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |
|                   | כן  |
|                   | ועדה מחוזית   |
|                   | לפי סעיף בחוק 62  |
|                   | היתרים או הרשאות  |
|                   | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.                           |
|                   | ללא איחוד ולחלוקה   |
|                   | סוג איחוד וחלוקה  |
|                   | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי                                |
|                   | כן  |

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

|       |                         |                          |                             |
|-------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים           | מרחב תכנון מקומי         | לכיש, יואב                  |
|       |                         | קואורדינטה X             | 190584                      |
|       |                         | קואורדינטה Y             | 611534                      |
| 1.5.2 | תיאור מקום              | שטח נן לאומי בית גוברין  |                             |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית              | לכיש, יואב                  |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | התייחסות לתחום הרשות נפה | חלק מתחום הרשות אשקלון ל.ר. |
|       |                         | יישוב                    | ל.ר.                        |
|       |                         | שכונה                    | ל.ר.                        |
|       |                         | רחוב                     | ל.ר.                        |
|       |                         | מספר בית                 | ל.ר.                        |

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 34185    | מוסדר   | חלק           |                     | 5,6,9             |
| 34186    | מוסדר   | חלק           |                     | 1,2,11            |
| 34191    | מוסדר   | חלק           | 1-3, 6              | 4,5,7             |
| 34192    | מוסדר   | חלק           | 4                   | 2,5               |
| 34193    | מוסדר   | חלק           | 1-4,6,9             | 5,7,8             |
| 34195    | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |
| 34199    | מוסדר   | חלק           |                     | 4-7               |
| 34200    | מוסדר   | חלק           |                     | 2,8,9,13,14       |
| 34202    | מוסדר   | חלק           |                     | 2,4,6-8           |
| 34203    | מוסדר   | חלק           |                     | 9,12              |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

|          |              |
|----------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
| ל.ר.     | ל.ר.         |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

|             |                  |
|-------------|------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
| ל.ר.        | ל.ר.             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|   |
|---|
| התכנית בתחום מרחב תכנון לכיש ומרחב תכנון יואב |
|---|

|  |
|--|
| <b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b> |
|--|

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס        | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|----------------|--------------------|
| 09/07/1987 | 3356               | תוספת זכויות בניה והוראות בינוי                        | שינוי          | 232/03/6           |
| 12/01/2006 | 5480               | שינוי ייעוד מאזור למסחר משולב בתיירות לגן לאומי        | שינוי          | 251/02/6           |
| 24/03/1988 | 3547               | החלפת התכנית שכל שטחה כלול בתוך התכנית החדשה ומשתנה בה | החלפה          | 1/ 104/02/6        |
| 01/11/1995 |                    |  | אישור ע"פ תמ"א | 22                 |
| 31/08/2011 | 6288               |  | כפיפות         | 301/02/6           |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך    | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות   | מספר עמודים | קנ"מ    | תחלה  | סוג המסמך               |
|--------------|-----------|---------------|-------------------|-----------------|-------------|---------|-------|-------------------------|
|              |           | אבי בן גור    | 11.07.2018        | -               | 24          | -       | מחייב | הוראות חוזכנית          |
|              |           | אבי בן גור    | 11.07.2018        | 1               | -           | 1:5,000 | מחייב | תשריטת התוכנית          |
|              |           | אבי בן גור    | 11.07.2018        | 1               | -           | 1:5,000 | מנחה  | נספח בניין ופיתוח       |
|              |           | ענת שדה       | 22/10/2014        | -               | 46          | לר      | מחייב | סקר תיעוד               |
|              |           | ענת שדה       | 22/10/2014        | -               | 1           | לר      | מחייב | רשימת נכסי מורשת לשימור |
|              |           | ענת שדה       | 08/03/2017        | גיליון 1 מתוך 2 | -           | 1:5,000 | מחייב | מפת נכסי מורשת לשימור   |
|              |           | ענת שדה       | 08/03/2017        | גיליון 2 מתוך 2 | -           | 1:500   | מחייב | מפת נכסי מורשת לשימור   |
|              |           | יוני קופלוביץ | 28/01/2015        | 1               | -           | 1:1,000 | מנחה  | נספח ניקוז              |
|              |           | יוני קופלוביץ | 27/05/2015        | לר              | 9           | לר      | מנחה  | נספח טכני לניקוז        |
|              |           | רן ברזיק      | 23/08/2017        | 1               | -           | 1:5,000 | מנחה  | נספח ביוט ומים          |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התוכנית**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                        | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל           |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|------------------------------|------------|--------|------------|-----------------|
| לר           | אבנרי מירה     | 5573380   | לר         | רשות הטבע והגנים          | 500500285 | ראש העין ת.ד 238 מיקוד 48101 | 03-9150400 | לר     | 03-9024362 | mira@npa.org.il |

**1.8.2 יזם במעל**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                      | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל           |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|----------------------------|------------|--------|------------|-----------------|
| לר           | לר             | לר        | לר         | רשות הטבע והגנים          | 500500285 | עם ועולמו 3, ירושלים 95463 | 02-5005444 | לר     | 02-5014818 | mira@npa.org.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית                          | מס' תאגיד | כתובת                 | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|--|-----------|-----------------------|------------|--------|------------|-------|
| בעלים        | לר             | לר        | לר         | מנהל מקרקעי ישראל, הרשות לפיתוח, וקרן קיימת לישראל | לר        | יפ 216, ירושלים 91361 | 02-5318888 | לר     | 02-5318706 | לר    |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד                      | מס' תאגיד | כתובת                            | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל                   |
|--------------|----------------|-----------|------------|-------------------------------|-----------|----------------------------------|------------|-------------|------------|-------------------------|
| עורך ראשי    | אדריכל         | 054929286 | 35633      | גיא בן גור אדריכלות בע"מ      | 514407444 | הטורג 2 ירושלים                  | 02-5950099 | 054-6563756 | 02-6287755 | office@geo-bengur.co.il |
| מודד         | משה פלוס       | 42468215  | 442        | הלפרין פלוס                   |           | רח' הכשרת הישוק 10, א.ת.ח. ראש"צ | 03-9627082 |             | 03-9626874 | ronny@hf-mapping.co.il  |
| ניהול מי נגר | ניקוח          |           |            | יונתן קופלוביץ חנדסת מים בע"מ |           | מנוחה ונחלה 33, רחובות 76247     | 08-9455265 |             | 08-9491866 | office@yonnyk.com       |



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח         | הגדרת מונח  |
|--------------|---|
| נכסי מורשת   | נכסי מורשת הם אלמנטים, מכלולים, ומתחמים בנויים, נטועים או נופיים- אשר הם בני ארבעים שנים ומעלה (כולל עתיקות) ואשר הוגדרו כבעלי ערך. |
| מבנים לשימור | מבנה, קבוצת מבנים, מתקן או אתר בעלי ערכים הראויים לשימור שנכלל ברשימת המבנים לשימור בתכנית זו.                                      |
| מבנים לשחזור | החלפת מבנה קיים או חלק ממנו במבנה חדש השומר על התכונות, האופי והצורה של המבנה המקורי, תוך שימוש בתיעוד מפורט של המבנה המקורי.       |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

ליעד את השטח לגן לאומי לפי חוק הגנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח – 1998 ולפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965. יצירת מסגרת תכנונית מפורטת לגן לאומי בית גוברין. הגדלת שטח הגן והסדרת השימושים והפעילויות הנדרשות בשטח התכנית. קביעת הנחיות והוראות לעניין נכסי מורשת לשימור

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- בשטח התכנית מותרות כל הפעולות והשימושים הנדרשים לצורך תפעול ותפקוד הגן הלאומי לרבות ביקור וכניסת מבקרים ביום ובלילה, פעילות למטרות חינוך, ואירועים ציבוריים.
- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לגן לאומי
- שינוי ייעוד משטח גן לגן לאומי.
- שינוי ייעוד משטח מסחרי למבנים לגן לאומי.
- שינוי ייעוד מאזור מרכז מבקרים לגן לאומי.
- שינוי ייעוד מאזור ספורט לגן לאומי.
- שינוי ייעוד מאזור נופש לגן לאומי.
- שינוי ייעוד מאזור נופש ג' לגן לאומי.
- שינוי ייעוד מחוות סוסים לגן לאומי.
- שינוי ייעוד מחקלאות לגן לאומי.
- שינוי ייעוד מחניה מוצעת לגן לאומי.
- קביעת מתחמים, מבנים ואתרים לשימור
- קביעת זכויות בנייה והנחיות בנייה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 5,880.255 דונם |
|-------------------------|----------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון<br>כמותי  |
|-------|-------------------|-------|----------------------------|-----------|-----|--------------------|
|       | מתארי             | מפורט |                            |           |     |                    |
|       |                   | -     | 7.5                        | 7.5       | מ"ר | מבני ציבור         |
|       |                   | 0     | (-) 10,800                 | 10,800    | מ"ר | תיירות/<br>מלונאות |

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים |  |  |  | תאי שטח      | יעוד                       |
|----------------|--|--|--|--------------|----------------------------|
|                |  |  |  | 09-11, 01-06 | גן לאומי                   |
|                |  |  |  | 07           | דרך                        |
|                |  |  |  | 08           | יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת |
|                |  |  |  | 12-13        | קרקע חקלאית                |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע   |                  |                            | מצב מאושר  |                  |                                  |
|------------|------------------|----------------------------|------------|------------------|----------------------------------|
| אחוזים     | מ"ר              | יעוד                       | אחוזים     | מ"ר              | יעוד                             |
| 94.13      | 5,535,113        | גן לאומי                   | 83.31      | 4,899,185        | שטח גן                           |
| 3.59       | 211,496          | דרך                        | 6.85       | 402,910          | גן לאומי                         |
| 2.18       | 128,288          | קרקע חקלאית                | 4.11       | 242,125          | דרך                              |
| 0.11       | 5,355            | יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת | 0.46       | 27,604           | אזור נופש ג'                     |
|            |                  |                            | 0.59       | 35,235           | אזור נופש                        |
|            |                  |                            | 0.05       | 3,463            | מרכז מבקרים                      |
|            |                  |                            | 0.30       | 18,164           | חוות סוסים                       |
|            |                  |                            | 0.31       | 18,420           | ספורט                            |
|            |                  |                            | 0.05       | 3,395            | שטח מסחרי                        |
|            |                  |                            | 0.91       | 53,574           | שטח ציבורי פתוח                  |
|            |                  |                            | 2.55       | 150,205          | חקלאות                           |
|            |                  |                            | 0.36       | 21,755           | חניה מוצעת                       |
|            |                  |                            | 0.07       | 4,369            | אזור מסחרי (שירותי דרך ות.תדלוק) |
| <b>100</b> | <b>5,880,255</b> | <b>סה"כ</b>                | <b>100</b> | <b>5,880,255</b> | <b>סה"כ</b>                      |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | גן לאומי   |
|-----|--|
|     | <b>שימושים</b>                                       |
| א.  | מבקרים   |
| ב.  | אירועים ציבוריים פתוחים לקהל הרחב                    |
| ג.  | תחזוקה   |
| ד.  | מבני עזר, אחסון ותפעול                               |
| ה.  | דרכים, שבילים, מעברים ואזור לחניה                    |
| ו.  | גן פסלים   |
| ז.  | מסלולי אופניים                                       |
| ח.  | חקלאות ורעיה לרבות מבנים ומתקנים בזיקה לעיבוד החקלאי |
| ט.  | גינון ופיתוח נופי                                    |
| י.  | מתקנים טכניים והנדסיים                               |
| יא. | פינות ישיבה ומצללות                                  |
| יב. | מבני עזר ומתקנים חקלאיים                             |
| יג. | נכסי מורשת לשימור ולשחזור                            |

הערה: השימושים הנ"ל, הינם שימושים מותרים בכל אחד מהמתחמים א-ו' והינם בנוסף לשימושים הקבועים לכל מתחם בנפרד

| הוראות |   |
|--------|---|
| א.     | מבקרים  |
| ב.     | אירועים ציבוריים פתוחים לקהל הרחב   |
| ג.     | תחזוקה  |
| ד.     | מבני עזר  |
| ה.     | דרכים, שבילים, מעברים וחניות  |
| ו.     | גן פסלים  |
| ז.     | שבילי אופניים   |
| ח.     | חקלאות ורעיה  |
| ט.     | גינון ופיתוח  |
| י.     | מתקנים טכניים והנדסיים  |
| יא.    | פינות ישיבה ומצללות   |
| יב.    | מבני עזר ומתקנים חקלאיים  |
| יג.    | נכסי מורשת לשימור   |
|        | בשטח הגן הלאומי מותרות כל הפעולות הנדרשות לקליטת מבקרים ותותר הקמת מתקנים זמניים, שירותים ניידים ואוהלים לצורך הפעלה ובטחון האירועים. לא יותרו אירועים ציבוריים פתוחים לקהל הרחב בתחומי בית הקברות של הכפר בית גוברין. בתחום רצועות הניקוז והנחלים בשטח התכנית תותר הקמת מתקנים להסדרת הניקוז. מתקני אשפה, שירותים ציבוריים וכו'. |
|        | יותרו דרכי גישה, מבני דרך, מעברים הנדרשים לתפעול הגן הלאומי, שבילים וחניות פיתוח והקמת גן פסלים. התוויתם של שבילי אופניים.  |
|        | תותר רעייה מבוקרת באישור רט"ג עפ"י הסכם רעייה ובאישור רשות מרעה ומשרד החקלאות   |
|        | מותרות ביצוע עבודות לנטיעות, גדרות ושבילי מטיילים.  |
|        | תותר בניה של מתקן הנדסי, חדרי טרספורמציה, עמודי תאורה שילוט וכו'.   |
|        | תותר הקמה של פינות ישיבה ומצללות לאורך השבילים ובנקודות תצפית.  |
|        | לצרכי תחזוקה וטיפול השטחים המעובדים בתחום התכנית  |
|        | על נכס מורשת יחולו הוראות פרק 6.7 להלן.   |

| 4.1.1 | מתחם א': מתחם מרגלות התל                    |
|-------|---|
|       | <b>שימושים</b>                              |
| א.    | חניה  |
| ב.    | מבני שירותים                                |
| ג.    | מבני עזר: מתקני אשפה, ומתקנים חקלאיים וכו'. |
| ד.    | דרכים, מעברים ושבילים                       |
| ה.    | מצללות, פחים ושילוט                         |

|               |  |
|---------------|--|
| <b>הוראות</b> |  |
| חומרי גמר     | קירות חיצוניים יחופו באבן, לא תותר בניה של מבנים מחומרים קלים. |
| דרכים ומעברים | רוחב הדרכים כמצויין בתכנית                                     |

|   |   |
|---|---|
| <b>4.1.2</b>  | <b>מתחם ב': מתחם המערה הצידונית</b>                                   |
| <b>שימושים</b>  |   |
| א. חניה   |   |
| ב. מבני שירותים   |   |
| ג. מבני עזר,  |   |
| ד. דרכים ומעברים  |   |
| ה. שטחים פתוחים לשהיית יום בחיק הטבע  |   |
| ו. מזנון  |   |
| ז. מוקד שירות למטייל  |   |
| ח. חנות מזכרות  |   |
| ט. חניון לילה לרבות: קרוואנים, מבנים ללינת מורים ונהגים, מחסנים, חצר שירות ותפעול |   |
| <b>הוראות</b>   |   |
| חומרי גמר   | קירות חיצוניים יחופו באבן, לא תותר בניה של מבנים מחומרים קלים.        |
| דרכים ומעברים   | רוחב הדרכים כמצויין בתשריט  |
| בטחון   | המתחם נמצא בתוך אזור ש.א 309 א. כל פיתוח יתואם עם צה"ל. ראה סעיף 6.9. |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>4.1.3</b>                       | <b>מתחם ג': מתחם מערת הפעמון</b>   |
| <b>שימושים</b>                     |  |
| א. חניה                            |  |
| ב. מבני שירותים                    |  |
| ג. מבני עזר ומחסנים                |  |
| ד. דרכים ומעברים                   |  |
| ה. משרדי האתר                      |  |
| ו. אירועים ציבוריים קולטי קהל      |  |
| ז. מזנון בגודל שלא יעלה על 60 מ"ר  |  |
| ח. חניית כלים חקלאיים ומשטחי טיפול |  |
| <b>הוראות</b>                      |  |
| חומרי גמר                          | קירות חיצוניים יחופו באבן, לא תותר בניה של מבנים מחומרים קלים למעט מתחם מגודר של מחסנים ומבני עזר. |
| דרכים ומעברים                      | רוחב הדרכים כמצויין בתשריט   |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>4.1.4</b>            | <b>מתחם ד': מתחם הכניסה</b>                                    |
| <b>שימושים</b>          |  |
| א. חניה                 |  |
| ב. מבני שירותים         |  |
| ג. מבנה כניסה ושער ראשי |  |
| ד. דרכים מעברים ושבילים |  |
| <b>הוראות</b>           |  |
| חומרי גמר               | קירות חיצוניים יחופו באבן, לא תותר בניה של מבנים מחומרים קלים. |
| דרכים מעברים ושבילים    | רוחב הדרכים כמצויין בתשריט                                     |

| 4.1.5 מתחם ה': מתחם האמפיתיאטרון     |  |
|--------------------------------------|--|
| שימושים                              |  |
| א. חניה                              |  |
| ב. מבני שירותים                      |  |
| ג. מבני עזר                          |  |
| ד. דרכים ומעברים                     |  |
| ה. מבנה התיאטרון לרבות הקמת טריבונות |  |
| ו. חדר אומנים                        |  |
| ז. אירועים ציבוריים קולטי קהל        |  |
| ט. מבני משרדים                       |  |
| י. מערך כניסה הכולל קופה נשערים      |  |
| י"א. הסעדה וחנות מזכרות              |  |
| <b>הוראות</b>                        |  |
| חומרי גמר                            | קירות חיצוניים יחופו באבן, לא תותר בניה של מבנים מחומרים קלים. |
| דרכים ומעברים                        | רוחב הדרכים כמצויין בתשריט.                                    |
| נכס מורשת                            | על נכס מורשת יחולו הוראות פרק 6.7 להלן                         |

| 4.1.6 מתחם ו': מתחם הוילה            |   |
|--------------------------------------|---|
| שימושים                              |   |
| א. מזנון                             |   |
| ב. בית קפה                           |   |
| ג. מסעדה                             |   |
| ד. דוכני מזון                        |   |
| ה. שווקים פתוחים                     |   |
| ו. מופעי בידור פתוחים, בתחומי המחצבת |   |
| ז. גלריות                            |   |
| ח. שוק אומנים                        |   |
| ט. שוק איכרים                        |   |
| י. סדנאות אומן                       |   |
| י"א. מרכז טיילות                     |   |
| י"ב. שחזור מבנים ואתרי מורשת         |   |
| <b>הוראות</b>                        |   |
| בינוי                                | שטח הבינוי הכולל בתחום גבעת הוילות יהיה 2000 מ"ר. זאת, על בסיס מבנים קיימים המיועדים לשימור בשטח כולל של 600 מ"ר ושרידי מבנים קיימים המיועדים לשחזור בשטח כולל של 1400 מ"ר.             |
|                                      | לעת הוצאת היתרי בניה יקבעו לכל מבנה שימושים מותרים, הוראות וזכויות. זאת, מתוך ובהתאמה לרשימת השימושים והזכויות שנקבעו להן בסעיף זה. הקמת קומה שניה תותר במבנים לשחזור שבתחום החיץ בלבד. |
| חומרי גמר                            | קירות חיצוניים יחופו באבן, לא תותר בניה של מבנים מחומרים קלים.  |
| דרכים ומעברים                        | רוחב הדרכים כמצויין בתשריט  |
| מבנה קיים                            | על נכס מורשת יחולו הוראות פרק 6.7 להלן  |
| מופעים פתוחים                        | התקיימו בתחום המחצבת בלבד   |
| שימור ושחזור                         | שחזור המבנים הקיימים יהיו כפופים למתן היתרי בניה על בסיס תיק תיעוד מפורט שיאושר בוועדת השימור המקומית   |
| חניה                                 | לא תותר חניה בתחום מתחם הוילות (מתחם ו'), למעט עבור רכבי שירות לשימושים המותרים בו ועבור רכבי חירום והצלה.  |

| 4.2 דרכים                             |       |
|---------------------------------------|-------|
| שימושים                               | 4.2.1 |
| א. תותר חניה בתחום הדרך לשימוש מבקרים |       |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <b>4.2.2 הוראות</b>   |                                  |
| הדרכים הקיימות יטופלו כדרך נופית.<br>רוחב ותוואי הדרכים יהיה לפי המצב הקיים וכמסומן בתכנית. | דרך קיימת<br>בתחום הגן<br>הלאומי |
| רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.   | דרך ארצית<br>מסי 35              |

|   |  |
|---|--|
| <b>4.3 קרקע חקלאית</b>  |  |
| <b>4.3.1 שימושים</b>  |  |
| א.  | עיבוד חקלאי                            |
| ב.  | נטיעות                                 |
| <b>4.3.2 הוראות</b>   |  |
| קרקע חקלאית זו היא חלק מאזור החיץ של אתר מורשת בית גוברין.<br>בשטח זה תותר פעילות חקלאית בלבד. לא תותר כל בניה, לרבות מתקנים. | סימון<br>מהתשריט:<br>הנחיות<br>מיוחדות |

|                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>4.4 יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת</b> |                                      |
| <b>4.3.1 שימושים</b>                  |                                      |
|                                       | שימוש לפי התכנית המאושרת החלה במקום. |
| <b>4.3.2 הוראות</b>                   |                                      |
|                                       |                                      |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד    | מס' מתחם | שטח מתחם בדונם | הא שטח בתוכו נמצא המתחם | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים  |                 |            |                 | מתחת לכניסה הקובעת |                    | מעל מפלט לכניסה הקובעת |           | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | הא שטח בתוכו נמצא המתחם | מס' מתחם | שטח בדונם |           |      |       |
|---------|----------|----------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------|------------|-----------------|--------------------|--------------------|------------------------|-----------|------------------------------|-------------------------|----------|-----------|-----------|------|-------|
|         |          |                |                         |                              | אחוזי בניה כוללים (%) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | קווי בנין (מטר) | שטחי סה"כ בניה     | מתחת לכניסה הקובעת | מעל מפלט לכניסה הקובעת | שטחי בניה |                              |                         |          |           | שטחי בניה |      |       |
|         |          |                |                         |                              |                       |                 |            |                 |                    |                    |                        | שרות      |                              |                         |          |           | עיקרי     | שרות | עיקרי |
| ק לאומי | א        | 4.5            | 2                       | ל.ר.                         | 20%                   | 7               | 0          | 200             | -                  | -                  | 100                    | 100       | ל.ר.                         | א                       | 4.5      | 2         |           |      |       |
|         | ב        | 48             | 1                       | ל.ר.                         | 1.25%                 | 7               | 0          | 600             | -                  | -                  | 120                    | 480       | ל.ר.                         | ב                       | 48       | 1         |           |      |       |
|         | ג        | 32.5           | 1                       | ל.ר.                         | 0.6%                  | 7               | 0          | 200             | -                  | -                  | 100                    | 100       | ל.ר.                         | ג                       | 32.5     | 1         |           |      |       |
|         | ד        | 1.4            | 2                       | ל.ר.                         | 4.3%                  | 7               | 0          | 60              | -                  | -                  | 20                     | 40        | ל.ר.                         | ד                       | 1.4      | 2         |           |      |       |
|         | ה        | 33.7           | 5                       | ל.ר.                         | 1.5%                  | 7               | 0          | 500             | -                  | -                  | 200                    | 300       | ל.ר.                         | ה                       | 33.7     | 5         |           |      |       |
|         | ו        | 46.7           | 2                       | ל.ר.                         | 1.6%                  | 7               | 0          | 2000 (*)        | -                  | 200                | 200                    | 1600      | ל.ר.                         | ו                       | 46.7     | 2         |           |      |       |
| סה"כ    |          |                |                         |                              |                       |                 | 3,560 (**) |                 | 200                | 740                | 2,140                  |           |                              |                         |          |           |           |      |       |

(\*) שטחי הבניה המותרים כוללים את שטח המבנים הקיימים המיועדים לשימור בתחום המונחם ששטחם הוא כ- 600 מ"ר. כך שהתוספת המוצעת מעבר למצב הקיים היא כ- 1,400 מ"ר. סה"כ 2000 מ"ר.  
 (\*\*\*) זכויות הבנייה הנוספות, בשטחי הבנייה המותרים, מוקנים לפי מתחם ואין לניידם בנזק תא השטח או להעבירם לתאי שטח אחרים.  
 (\*\*\*\*) הקמת קומה שניה תותר במבנים לשחזור שבתחום אזור החיץ בלבד.  
 (\*\*\*\*\*) כמסומן בגשריט

## 6. הוראות נוספות

| 6.1    | תנאים להיתרי בניה  |
|--------|--|
| 6.1.1  | היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו.  |
| 6.1.2  | תנאי למתן היתר בנייה ראשון בכל מתחם, יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית וועדת השימור המקומית. זאת, בין היתר, באופן שבניינים המיועדים לשחזור יהיו על ובתחום האתר בו קיימים שרידיהם.  |
| 6.1.3  | היתרי בניה לשימור או לשחזור מבנים קיימים, יוצאו על בסיס תיקי תיעוד מפורטים שיאושרו בוועדת השימור המקומית.  |
| 6.1.4  | תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור רשות העתיקות ורטי"ג.  |
| 6.1.5  | לגבי כל מבנה קיים או חדש או דרך חדשה יובהרו: סוג הבנייה, הכשרת השטח הנדרש לשם הבנייה, (חפירה, מילוי, כלונסאות וכו'), התשתיות הנדרשות ומיקום חיבורן לתשתיות הקיימות.  |
| 6.1.6  | תנאי להיתר לעקירת עצים לשימור שהם נכסי מורשת או עצים בתחומי נכס מורשת (להלן "עץ לשימור") יהיו התנאים הרלוונטיים בתקנות ובפקודת היערות ובנוסף תיעוד צילומי של העץ בליווי מפה עליה יצויין מיקום העץ ותונים בוטניים לגביו, ונטיעת עץ אחר מאותו סוג ככל הניתן באותו מקום ובמקום סמוך.  |
| 6.1.7  | תנאי להיתר לביצוע עבודה כל שהיא בתחום נכס מורשת ובכלל זה עבודות הריסה, חפירה, פיתוח, ובניה (להלן "עבודות") הוא אישור תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור ע"י וועדת השימור המקומית. בהיעדר וועדת שימור מקומית, באישור הוועדה המקומית ובהתייעצות עם מי שמצוי בשימור מבנים ואתרי התיישבות אשר ייקבע בידי הרשות.  |
| 6.1.8  | למרות האמור לעיל, פעולות לעיצוב מבנה לשימור במתחם לשימור וגידור מתחם בית הקברות של הכפר בית גוברין לא יחייבו אישור תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור של המתחם לשימור.   |
| 6.1.9  | תנאי לאישור תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור בגבולות נכס מורשת הוא הכנת תיק תיעוד נכס המורשת והטמעת מסקנות התיעוד בתוכנית לעיצוב.  |
| 6.1.10 | תנאי להיתר ראשון בתחום התכנית הוא שילוט נכסי המורשת וגידור בית הקברות של הכפר בית גוברין.  |
| 6.1.11 | תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית וועדת השימור המקומית והיתרים לשחזור המבנים יהיו על ובתחום האתר בו היה קיים המבנה.   |
| 6.1.12 | אישור מטעם מועצה אזורית יואב לחיבור שפכי הגן החזויים למערכת הובלת השפכים.  |
| 6.1.13 | היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.  |
| 6.1.14 | <p><b>מבנים לשימור:</b> בגבעת הוילות, מתחם ו' ישנם ארבעה מבנים שלמים לשימור ועוד שני חלקי מבנים לשימור כמפורט לעיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מבנה בית הקשתות מספר 114</li> <li>מבנה בית הרופא מספר 115</li> <li>מבנה וילה אל עזי מספר 116 -</li> <li>מבנה קבר שייח חאג' אל סלים מספר 117</li> <li>שני שרידי מבנים 118 ו. 119</li> </ul> <p>בדיקת חיזוק מבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח הנדסי מפורט ותיק תיעוד מלא שיוגשו לבדיקת יועץ השימור של הוועדה המקומית, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך.</p> <p>בכל מקרה לא תותר פגיעה בחזות החיצונית של המבנים וכן תותר פגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנים ורק לצורך חיזוק. כל זכויות הבניה בגין חיזוק מבנה נגד רעידות אדמה לא תהיינה תקפות בנוגע מבנים לשימור.</p> <p><b>מבנים לשחזור</b> אשר קיימים בסיסים שלהם ו/או גלי אבנים בשטח על פי תכנית המדידה, יתוכננו על פי תקן רעידות אדמה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא יחולו עליהם סעיפי תמ"א 38 חיזוק.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל חומרי גמר, שמירה על ריצוף מקורי, פתחים ופרטים מקוריים.</li> <li>- שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס הוועדה על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</li> <li>- שיחזור מבנים ייעשה על בסיס תכנית שימור ותיק תיעוד מלא.</li> <li>- תנאי לאכלוס המבנה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר- ובתאום עם מחלקת השימור המקומית.</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| 6.2   | <b>פיתוח ונוף</b>   |
| תנאי להוצאת היתר בניה לעבודות פיתוח ונוף לרבות התוויתם של שבילים ודרכי גישה, חפירה, חניה וכו' הוא הכנת מסמכים סביבתיים לנושאים הרלוונטים לביצוע העבודות.  |   |
| 6.3   | <b>תשתיות</b>   |
| 6.3.1   | ביצוע עבודות להנחת תשתיות מים, ביוב, נקוז וכו' מותנה באישור הגורם הגורמים המוסמכים.   |
| 6.3.2   | <p>ביוב ומים</p> <p>א. פתרון קצה לביוב ייעשה בהתאם לנספח הביוב המצורף לנספחי התכנית ובהתאם לסעיף 13.1 לתמ"א 34.</p> <p>ב. מרחק מתחנת השאיבה לשימושים ציבוריים לרבות חניון הלילה לא ייפחת מ-50 מטרים.</p> <p>ג. תחנת השאיבה תתוכנן בהתאם להנחיות "תחנות שאיבת לשפכים – מערכות חולכת שפכים ציבוריות – מרץ 2016"</p> |
| 6.3.3   | פסולת בניין- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.   |
| 6.4   | <b>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי מתח</b>  |
| <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'.</p> <p>מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p><b>הערה</b></p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> |   |
| 6.5   | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>   |
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup></p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למוטן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>תנאי למוטן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>  |   |

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

| 6.6   | שטח עתיקות  |
|-------|---|
|       | אתר "בית ג'וברין" הינו אתר עתיקות מוכרז, בעל חשיבות ארכיאולוגית, היסטורית, תרבותית ומדעית ובו עתיקות ייחודיות המחייבות את שימורן באתר.<br>בכל אתר בו קיימות עתיקות ע"פ חוק או התגלו עתיקות, יש לפעול באישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.<br>תנאי לקבלת היתר מחויב בהגשת סקר ותיעוד שימורי שעל בסיסו ייקבע אופן השימור ותוספת הבניה במידה וזו תאושר על ידי רשות העתיקות. התוכנית תבוצע על פי חוק העתיקות ובאישור רשות העתיקות. |
| 6.6.1 | שימושים   |
| א.    | לשימוש מבקרים בלבד ועפ"י המסומן בשטח.   |
| 6.6.2 | הוראות  |
| א.    | כל שטח התכנית הינו אתר עתיקות מוכרז.  |
| ב.    | לא תתבצע כל פעילות בשטח המוגדר כאתר ארכיאולוגי (לרבות התווית שבילים, חניות) ללא אישור ופיקוח רשות העתיקות.  |
| ג.    | תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור רשות העתיקות.  |

| 6.7   | נכסי מורשת ושימור  |
|-------|--|
| 6.7.1 | נכס מורשת  |
| 1.    | גבולות נכס המורשת יכללו את השטח עליו ניצבים כל מרכיבי נכס המורשת שזוהו בתיק התיעוד, את השטח בין מרכיבי נכס המורשת, ואת סביבתם הקרובה.  |
| 2.    | יש להציב בתחומי המתחמים לשימור והמבנים לשימור שילוט להבהרת ההיסטוריה והערך של המתחם/מבנה ושל מרכיביו. החסברים יתייחסו לכל הרבדים בנכס כמו גם לשינויים שייעשו במתחם/מבנה במהלך עבודות השימור והפיתוח.   |
| 3.    | יש לציין בשילוט על הכרזתו של האתר ע"י אונסק"ו כאתר מורשת עולמית.   |
| 4.    | דרכי מטיילים ראשיות לא יעברו בתוך גבולותיהם של מבנים לשימור, עצים לשימור ומכלולים קטנים לשימור.  |
| 5.    | תיאסר העברת קווי תשתית בתוך גבולותיהם של מבנים לשימור, עצים לשימור ומכלולים קטנים לשימור.  |
| 6.    | לא יותרו מעברים תחתיים מתחת לנכסי מורשת.   |
| 7.    | עץ לשימור שהוא נכס מורשת:  |
| 8.    | א. אין לפגוע/לעקור עץ לשימור שהוא נכס מורשת אלא מטעמי מחלה או בטיחות.<br>מבנה/מתקן (להלן: "מבנה") לשימור:<br>א. מבנה לשימור כולל את המבנה ואת סביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר, גדרות, ריצוף, וצמחיה.<br>ב. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד (תיעוד מפורט) על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת.<br>ג. למבנה לשימור תוכן תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור בקני"מ 1:100 (ראו סעיף לענין "תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור" להלן). |
| 1.    | אין לפגוע/להרוס מבנה לשימור ואו את מרכיביו.  |
| 2.    | אין להוסיף תוספות בנייה חדשות למבנה לשימור, אלא להשלמת המסה המקורית של המבנה.  |
| 3.    | אין לבצע בנייה מחדש ושחזור של מבנה/חלקי מבנה - אלא אם נמצא מידע מדויק לגבי המופע המקורי של מבנים/חלקי מבנים אלו.   |
| 4.    | אין להעתיק מבנה לשימור ואין לפרק ולהרכיב מבנים המיועדים לשימור ואו את מרכיביהם, אלא במקרים בהם נשקפת לנכס סכנת הריסה.  |
| 5.    | יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה ואו של מרכיביו.   |
| 6.    | אין לערוך שינויים מהותיים, ובכלל זה שינויים בפתחים, ובחזיתות מבנה לשימור.  |
| 7.    | יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המבנה לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.   |
| 8.    | יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנה לשימור.   |
| 9.    | השלמת חלקי מבנה היסטורי תיעשה תוך סימון ההפרדה באופן שלא יחקה את   |

|  |  |
|--|--|
| <p>שפת העיצוב של המבנים ההיסטוריים.<br/>         10. לא יוקמו מתקנים מלבד שלטי הכוונה והסבר, ומלבד מתקנים הדרושים להשמשות נכסי מורשת, בגבולות מבנה לשימור.<br/>         11. אין להתקין מתקנים טכניים וצגרת על חזיתות המבנים. מתקנים טכניים שיותקנו על גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.<br/>         ד. שחזור המבנים וכן שימור המבנים הקיימים יהיו כפופים למתן היתרי בניה על בסיס תיק תיעוד מפורט שיאושר בועדת השימור המקומית.</p>   |  |
| <p>9. מתחם לשימור:<br/>         א. מתחמי השימור הם: גרעין הכפר, גבעת הוילות וגבעה 364<br/>         ב. מרכיבי מתחם לשימור כוללים את המרכיבים שזוהו בתיק התיעוד וכן, בין היתר, גדרות, מתקנים, חפירות, צמחייה, ריהוט רחוב, ריצוף, נתיבי תנועה, נקודות תצפית, צירי מבט ומפתחי נוף.<br/>         ג. למתחם לשימור יוכן תיק תיעוד על פי נספח תיעוד מקדים – מבנה ותכולה – מתחמים (נספח תיעוד מקדים למסמכי התכנית).<br/>         ד. למתחם לשימור תוכן תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור בקני"מ 1:250 (ראו סעיף לעניין תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור להלן).<br/>         ה. אם לא צויין אחרת יחולו על עצים בתחומי מתחם לשימור החוראות הנוגעות ליעץ לשימור".<br/>         ו. אם לא צויין אחרת יחולו על מבנים ומתקנים בתחומי מתחם לשימור החוראות הנוגעות ל"מבנה לשימור".<br/>         ז. בניה חדשה<br/>         1. אלא אם צוין אחרת תיאסר בנייה של מבנים חדשים בתחומי מתחם לשימור.<br/>         2. אלא אם צוין אחרת בנייה חדשה במתחם לשימור תוגבל להשלמת המסה המקורית של המבנים ההיסטוריים.<br/>         ח. גבולות מתחם בית הקברות של הכפר בית גוברין יגודרו.<br/>         ט. אין להרוס מתחם לשימור ו/או את מרכיביו.<br/>         י. אין לשנות את הטופוגרפיה של מתחם לשימור.<br/>         יא. יש לשמור על האופי, המאפיינים והערכים של המתחם לשימור.<br/>         יב. יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המתחם, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.<br/>         יג. יש להשאיר את מרכיבי המתחם לשימור במקומם. אין להעתיקם, ואין לפרק/להרכיב אותם אלא אם נשקפת למרכיבים סכנת הריסה.<br/>         יד. אין לערוך שינויים מהותיים במרכיבי מתחם לשימור.<br/>         טו. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה על כל תקופותיה במתחם לשימור ובמרכיביו.<br/>         טז. לא יוקמו מתקנים מלבד שלטי הכוונה והסבר, ומלבד מתקנים הדרושים להשמשות נכסי מורשת, בגבולות מתחם לשימור.<br/>         יז. שפת העיצוב בבנייה חדשה במתחם לשימור לא תחקה את זו של המבנים ההיסטוריים.<br/>         10. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור<br/>         א. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ובמקרה הצורך תוכן בהתייעצות עם מהנדס שימור.<br/>         ב. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור מבנה/מתקן לשימור תכלול תשריט בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה מעודכנת. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור מתחם לשימור תכלול תשריט בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול את כל שטח המתחם. התשריט יכלול הנחיות בינוי ועיצוב. לחלופין תכלול התוכנית לעיצוב, פיתוח ושימור נספח אדריכלי-עיצובי וכן את מיקום החניה.<br/>         ג. במתחם לשימור תציג תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור את הפיתוח המוצע / נפחי הבינוי המוצעים על רקע הסביבה לבחינת ההשפעה של העבודות המוצעות על המתחם ו / או על מרכיביו וכן את אופי ופרטי הגידור בנספח שילוט שיגדיר מיקומי השילוט, אופיו, שפות, ותכני השילוט בהתאם לסקר התיעוד.<br/>         ד. לתכנית לעיצוב, פיתוח ושימור יצורפו חוראות להגנה על נכס המורשת במהלך העבודות, חוראות מחייבות לשימור ולפיתוח הנכס, והוראה מחייבת להכנת הנחיות ניהול לנכס המורשת. חוראות השימור והפיתוח יתבססו על ההוראות המפורטות בפרק זה ויוסיפו עליהן לפי הענין. חוראות אלה יהיו נתאים מחייבים בהיתר שיינתן.<br/>         ה. התכנית לעיצוב, פיתוח ושימור תגדיר את היקף הבנייה החדשה, את המיקום שלה ואת אופיה, וכן את ההיקף והמיקום של השינויים המותרים במבנה לשימור.</p> |  |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.8 הפקות לצרכי ציבור</b>  | <b>6.8</b>  |
| <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה ויופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות בפרק ח' לחוק התכנון והבניה.<br/>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>  |             |
| <b>6.9 חלוקה ורישום</b>   | <b>6.9</b>  |
| <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.<br/>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה לחיתור ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>  |             |
| <b>6.10 שטחים בטחוניים</b>  | <b>6.10</b> |
| 6.10.1 לא תותר כל עבודה או בינוי בתוך שטח המקרקעין הצבאי הסמוך.   | 6.10.1      |
| 6.10.2 התוכנית חודרת לתוך שטח אש 309 א'. כל שינוי פני הקרקע בתוך שטח האש דורש את אישור נציג שרהב"ט בוועדה המחוזית דרום.   | 6.10.2      |
| 6.10.3 כל כניסה ויציאה משטח האש תתואם עם מתא"ם מרכז (02-530-5042)   | 6.10.3      |
| 6.10.4 א בסעיף זה "שטח בטחוני" – מתקן בטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: החוק), שטח שהוטלו עליו מגבלות בשל מתקן בטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945.   | 6.10.4      |
| ב התשריט של תכנית זו, אינו מסמן את כל השטחים הבטחוניים או את גבולותיהם המדוייקים. הוראות סעיף זה יחולו על כל שטחים בטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת.   |             |
| ג על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים בטחוניים, שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:  |             |
| 1 מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הביטחון או של שלוחותיה וזאת בלא כל היתור או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח.  |             |
| 2 למען הסר ספק, אין בהוראות ס"ק (ג) כדי לגרוע מתחולת הוראות פרק ו' לחוק (מתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה)  |             |
| 3 כל שימוש, לרבות מתן היתר בנייה על פי תכנית זו, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה – ראש ענף תו"פ באג"ת   |             |
| 4 אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים בטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הביטחון ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל מלהיות שטח ביטחוני.  |             |
| 5 אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים בטחוניים ואת ההוראות החלות בהם ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש, שהוטלו, בכל שטח עליו חלה התכנית, על ידי הוועדה למתקנים בטחוניים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו 177 לחוק וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.  |             |
| 6 סמכויות הוועדה למתקנים בטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן ייעוד בתכנית זו.  |             |
| 7 למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית ו/או להקים שטחי יעוד חדשים ו/או לעשות כל דבר בשטחי יעוד קיימים, בשטחים בטחוניים קיימים או עתידיים והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כל שהוא עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כל שהיא מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין. |             |

|   |    |  |  |
|---|----|--|--|
| שימוש בשטחים הבטחוניים שסעיף ג (1) אינו חל עליו, יעשה לפי הוראות תכנית זו, לאחר שניתנה הסכמת נציג ושר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, כאמור בסעיף ג' לעיל לתנאים ולמגבלות שנקבעו בידי נציג שר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.  | 8  |  |  |
| למען הסר ספק מובהר כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הביטחון לשימוש בשטח בטחוני או לפעולה אחרת, מבלי שניתנה הסכמה לבטל/לשנות את צו הסגירה או לבטל את ההיתר למתקן בטחוני, אין בהיתר או באישור ואו בפעולה שנעשתה על פיהם כדי לשנות ממעמד המשפטי של השטחים הבטחוניים הללו והם ישארו שטחים בטחוניים, כל עוד לא הוחלט ע"י רשויות מערכת הביטחון המוסמכות, אחרת. | 9  |  |  |
| חדל שטח בטחוני מלהיות כשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.   | 10 |  |  |

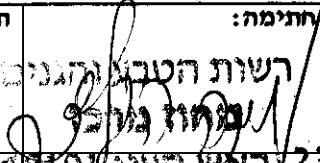
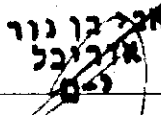
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| התנייה | תאור שלב | מספר שלב |
|--------|----------|----------|
|        | ל.ר      | ל.ר      |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן לביצוע תכנית 15 שנה מיום אישורה.

## 8. חתימות

|   |                                    |                          |                   |
|---|------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| שם: מירה אבנרי  | חתימה:                             | תאריך:                   | מגיש<br>התוכנית   |
|  | רשות הטבע והגנים<br>מחוז נגב       | מספר תאגיד:<br>500500285 |                   |
| שם: אבי בן גור  | חתימה:                             | תאריך:                   | עורך<br>התוכנית   |
|  | תאגיד:<br>גיא בן גור אדריכלות בע"מ | מספר תאגיד:<br>514407444 |                   |
| שם:   | חתימה:                             | תאריך:                   | יזם<br>בפועל      |
| תאגיד:<br>רשות הטבע והגנים  |                                    | מספר תאגיד:<br>500500285 |                   |
| שם:   | חתימה:                             | תאריך:                   | בעל עניין<br>בקרע |
| תאגיד:<br>מנהל מקרקעי ישראל, הרשות לפיתוח, וקרן קיימת<br>לישראל                   |                                    | מספר תאגיד:              |                   |