

1

1000912395-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

תכנית מס' 151-0596908

שמורת טבע רכס לבנין

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

סל לתיוקן ע"פ תיקון  
אלוהי סוכן

אישורים



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28/8 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה או ערר  
 התכנית נקבעה טענה אישור

ניתן לצפות במסמכי התכנון והבניה באתר הממוזג  
 http://maval.moin.gov.il/MavalPS/Forms/SV3.aspx?ABC

## דברי הסבר לתכנית

שמורת רכס לבנין ייחודה הוא, צירוף של חורש ים תיכוני עם חברת אלון מצוי, אלה ארץ ישראלית ואלת המסטיק, אשחר איי בר זית בינוני, וקטלב מצוי. אלו גדלים על מסלע קרטוני מתצורת צרעה. המאפיין הבולט של אזור השפלה ורכס מערות לבנין הם סלעים רכים יחסית, קירטוניים - חוואריים. סלע הקרטון פריך ונקבובי אך אינו מעביר טוב מים. על פני השטח מכוסה הקרטון בקרום גירי קשה הידוע בשם נארי. עוביו מגיע למטר ויותר. הקרקע היא מטיפוס רנדזינה כהה, שמורת עדולם מצויה באגן ההיקוות של נחל לכיש ובחלקה הדרומי עובר קו פרשת המים בין נחל האלה ונחל גוברין- שניהם יובלים של נחל לכיש. כמות משקעים נמוכה יחסית מהווה סף מינימלי להתפתחות חורש ים תיכוני.

השמורה כוללת את התל המקראי על גדתו המערבית של נחל חכליל, חולש על עמקים רחבים ופוריים (גובהו 390 מ' מעל פני הים). בתל התקיים ישוב בתקופת הברונזה המאוחרת ובתקופה הברזל ב' ומאוחר יותר גם בימי בית שני ובתקופה הביזאנטית, כעדות מערות קבורה רבות במורדות התל, הממצא הקראמי ופריטים אדריכליים שונים. במדרון הצפון-מערבי של התל אותרה מערה רחבת ידיים שתקרחה התמוטטה, ממנה חצובות מחילות מסתור. מערכת מסתור נוספת, הכוללת מחילה שבצידה אגפי מסתור ואחסון שבקצה בור מים, נתגלתה על ידי יי צורן בראש התל, בציודו הצפון-מזרחי (קפיץ 2001). אחת המחילות יוצאת אל מחוץ לחלק המבוצר שבראש התל, ולפיכך יתכן שביצור זה עמד על תילו כאשר הותקנה המחילה. התל נסקר ע"י ב' זיסו וא' גנור מטעם רשות העתיקות, באביב וקיץ 2000. בסקר נלקטו חרסים מן התקופות הישראלית, ההלניסטית, הרומית הקדומה (כולל שבר סיר בישול מימי מרד בר כוכבא) והביזאנטית. בסקר בעזרת מגלה מתכות בראש התל ובמדרונו הצפוני נתגלו שבעה מטבעות: פרוטה של ינאי, פרוטה אגריפס א', פרוטה של הנציב פונטיוס פילטוס, שלוש מטבעות מן התקופה הביזאנטית, ומטבע ברונזה שטרם זוהה. כמו כן נמצאו שלושה שברים של כלי אבן מקורצפים בסכין, שבר נר הלניסטי עשוי באבניים, ושבר של קערת זכוכית בעלת שפה דו-צינורית, המתוארכת למחצית הראשונה של המאה השנייה לסה"נ. לאחר פריצת מערות קבורה בשוד, תועדו שלוש מערות קבורה שעל פי תכניתן יש לתארכן למאות א' - ב' לסה"נ. בשתיים מתוכן התגלו נמצאו שברי גלוסקמות. ארבע מערות קבורה אחרות שנשדדו גם הן, תוארכו לתקופת הברונזה המאוחרת ולתקופת הברזל ב'.

היו שהציעו לזהות את התל עם העיר המקראית כזיב והיו שהציעו שמדובר בליבנה המקראית. המקום לא נחפר בצורה מסודרת ויש בו פוטנציאל ארכיאולוגי רב.

שמורת עדולם המוכרזת מהווה בית גידול למגוון בעלי חיים הטיפוסי לשפלה, היסוד הים תיכוני השולט בהרכב המינים אך גם קרבתם של אזורים זואוגאוגרפים אחרים הביא למפגש בין קבוצת בעלי חיים ממוצא זואוגאוגרפי שונה. לצד מינים ים-תיכוניים מובהקים כחוגלה, ירגזי, ארנבת וחרדון ניתן למצוא מינים ממוצא סודני כ-נמיייה, גירית מצויה, צופית ובולבול. מינים הודיים שמוצאם מאסיה הטרופית כדורבן, גיבתון שחור ראש ומינים ערבתיים אירנו טוראניים כמריון מצוי, סמור, חנקן ערבות ועוד. בשטח השמורה בורות רבים, ומערות המהווים בית גידול למיני עטלפים כדוגמת נשפון דק אוזן ועטלפון לבן שוליים.

שמורת עדולם ורכס לבנין נכללת במסדרון האקולוגי המחבר את הרי יהודה דרך שפלת יהודה, אל ספר המדבר בציר צפון-דרום ואת שפלת יהודה עם חוף הים בציר מזרח מערב.

מקורות המידע:

- Dagan, Y. 1996. Cities of the Judean Shephelah and Their Division into Districts Based on Joshua (16. EI 25: 136146 (Hebrew).
- Klein, E. and Shai, I. 2016. Burial Caves from the Late Bronze and Iron Ages at Horvat Lavnin in the Judean Shephelah. Tel-Aviv 43/2: 225 242.
- Zissu, B. 1999. Daniel in the Lions Den (?) at Tel Lavnin, Judean Shephelah. RB 106: 563573
- Zissu, B. 2001a. Horbat Lavnin. Hadashot Arkheologiyot: Excavations and Surveys in Israel 113: (153154 (Hebrew).
- Zissu, B. 2001b. Rural Settlement in the Judaeian Hills and Foothills from the Late Second Temple Period to the Bar Kokhba Revolt (Ph.D. dissertation, Hebrew University of Jerusalem). Jerusalem. Pp. 164 165.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונר הדפסה 21

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שמות טבע רכס לבנין	ומספר התכנית	
151-0596908	מספר התכנית	
697.550 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונר הדפסה 21

לפי סעיף בחוק

ליר

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונר הדפסה 21

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 194487

קואורדינטה Y 618279

**1.5.2 תיאור מקום**

השטח תחום ממערב ע"י השמורה המוכרזת חורש עדולם. ממזרח ע"י פארק מערות עדולם. מצפון ע"י הישוב צפרירים ומדרום ע"י הישוב נחושה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34121	מוסדר	חלק		1-3, 8
34125	מוסדר	חלק		1
34318	מוסדר	חלק		1-2, 6-7
34320	מוסדר	חלק		3-4, 6, 9
34321	מוסדר	חלק		4-6, 8-10

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1 /35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	2759	118	29/10/1981
תממ/ 1 /30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 /30. הוראות תכנית תממ/ 1 /30 תחולנה על תכנית זו.	6706	1732	28/11/2013
יג/ 106	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יג/ 106 ממשיכות לחול.	0		15/09/1960
מי/ 939	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 939. הוראות תכנית מי/ 939 תחולנה על תכנית זו.	5202	3238	03/07/2003
מי/ 981	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 981 ממשיכות לחול.	6593	4686	19/05/2013



תנ"ן זמין  
מונה הדפסה 21



תנ"ן זמין  
מונה הדפסה 21



תנ"ן זמין  
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מירה הולדר - אבנרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:5000	1		מירה הולדר - אבנרי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1:5000		03/12/2017	בתיא שאלוי	09:56 03/06/2020		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		רשות הטבע והגנים הלאומיים	נחושה	(1)		02-5005444		yehudar@npa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רכס לבנין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות הטבע והגנים הלאומיים	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005444		yehudar@npa.org.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת	עורך ראשי	מירה הולדר - אבנרי			ראש העין	(1)		03-9150400		mira@npa.org.il
	יועץ	יהודה רייך			ירושלים	(2)	3	02-5005487	02-5006218	yehudar@npa.org.il

תכנית מס': 151-0596908 - שם התכנית: שמורת טבע רכס לבנין

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברת מודדים	יועץ	בתייה שאולי		מיפוי ממוחשב סקרים וצילומי אויר	תל אביב- יפו	(3)	56	03-5610014	03-5613403	sadot- ms@inter.net

(1) כתובת: גן לאומי אפק.

(2) כתובת: עס ועולמו 3.

(3) כתובת: המסגר 56 תל אביב.





**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
רט"ג	רשות הטבע והגנים הלאומיים
שמורת טבע	כמשמעותם בחוק גנים לאומים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998 ולפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה תשנ"ח 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

1. לתקן ולדייק את גבול השמורה המוכרזת (עפ"י מי/200) חורש עדולם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. לשמור על החי הצומח הדומם, ערכי הנוף והמורשת בתחום התכנית.
2. לקבוע את גבול היעודים השונים בתכנית.
2. לקבוע שימושים והוראות בכל יעוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



מז"מ  
21

תאי שטח		יעוד
720 - 725, 727, 728, 730		שמורת טבע
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
720, 723 - 725	שמורת טבע	קו מים 4" ומעלה
720, 725, 727, 728, 730	שמורת טבע	שטח עתיקות/היסטורי לשימור

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער טבעי לטיפוח	47,771.59	6.86
יער טבעי לשימור	102,152.06	14.67
קרקע חקלאית	546,221	78.46
סה"כ	696,144.65	100

##### מצב מוצע



מז"מ  
21

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שמורת טבע	697,550.9	100
סה"כ	697,550.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שמורת טבע
4.1.1	שימושים
	1. לשמור על החי הצומח והדומם, לשמש לצורכי נופש ציבור בחיק הטבע, שבילי הליכה למטיילים, גידור וחסימות לצורכי ממשק ובטיחות, הצבת שילוט הסבר והכוונה, פעולות ממשק וניטור.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

תכנית מס': 151-0596908 - שם התכנית: שמורת טבע רכס לבנין

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



מ.מ.ת. 2



מ.מ.ת. 2



**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b> <b>סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור</b>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן), הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> <b>סימון בתשריט : קו מים 4" ומעלה</b>
	<p>1. לתיאום עבודות אחזקה בתשתית מים קיימת, יתואמו העבודות עם רט"ג, ללא צורך בקבלת אישור ממקורות</p> <p>2. אין לשתול עצים על קווי המים של חברת "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מטר מהם.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

