

422337

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' גז/14/24	06.04.2014
שם תוכנית: יער חולדה	נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: גזר

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים מחוז מרכז תוכנית מס' גז/14/24 לאטר גזר תכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לאוקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>7.7.14 תאריך ניר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

יער חולדה-משמר דוד נמצא במשולש הדרכים מס' 3, 44 ומסילת הברזל לירושלים ונחצה לרוחב עי"י כביש מס' 411 ולאורך עי"י נחל שחם.

זהו יער קטן, שבצידו הצפוני של כביש 411 הוא כולל את היער עם מתחם בית הרצל ואת היער המשתרע על גבעה נופית ומספר חורשות חרובים.

בצידו הדרומי של הכביש נמצא מאגר מים חולדה וכן חלקו הדרומי של נחל שחם המתחבר אל נחל שורק מדרום למאגר המים. לאורך ערוץ נחל שחם נמצאים שטחים אשר אינם מתאימים לפעילות חקלאית ואותם מייעדת התכנית להרחבת היער על מנת לפתוח גם שטח זה לפעילות הענפה של מטיילים ורוכבי אופניים המגיעים מחולדה, יער המגינים, צומת נחשון ועוד.

האתר מהווה חלק מאזור גזר, יחד עם מכלול יערות המגינים ונחשון. האזור "במקרו" עשיר במקומות היסטוריים וארכיאולוגיים מעניינים כתל גזר, עיינות גבתון ותל מלוט, ו"במיקרו" - בית הרצל ביער חולדה והאתרים סביבו המבטאים פרק מעניין בהתיישבות היהודית בארץ במאה העשרים. באזור מיגוון נופי רב הכולל גם צמחיית נחלים ועופות מים.

כל האזור מהווה כר נרחב לפעילות של פנאי ונופש, רכיבת אופניים וטיול בחיק הטבע בתקופת פריחת החורף.

ביער שני מוקדי שירות: האחד הוא בית הרצל, עם חצר החווה, המבנים החקלאיים וההיסטוריים והאתרים הנוספים סביבו כגון בריכת המים, אנדרטת חולדה, חורשת רחל, המחצבה ועוד. הוא מהווה אתר לשימור המאוסר בתכנית מס' גז/11/10. התכנית מאמצת את כל הוראות השימור והפיתוח שבתכנית גז/11/10.

המוקד השני ביער הוא מבנה אבן ששופץ ושוקם, הקיים בגבעת החרובים מזרחית למשמר דוד. אתר זה מהווה מוקד יציאה לטיולים רגליים וטיולי אופניים בסביבה. התכנית מציעה לפתח את האתר תוך שמירה על אופיו הצנוע והקטן של היער. במבנה הקיים יותרו שירותים סניטריים ומרכז מידע בלבד. כמו כן לא תותר סגירה של השטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית
מספר התוכנית

יער חולדה
24/14/גז

1.2 שטח התוכנית
שטח התוכנית

כ- 1,260 דונם

1.3 מהדורות
שלב
מספר מהדורה בשלב

מתן תוקף
2

תאריך עדכון המהדורה
2.4.2014

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכנית

תוכנית מתאר מקומית
כן
ועדה מחוזית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

יפורסם
ברשומות

לפי סעיף בחוק
6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק

היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גזר
		קואורדינטה X	636500
		קואורדינטה Y	190000
1.5.2	תיאור מקום	במשולש הנוצר בין כביש מס' 3, כביש מס' 44 ומסילת הברזל לירושלים, מצפון ומדרום לכביש מס' 411, מסביב למשמר דוד.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	גזר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5141	מוסדר	חלק מהגוש	8,13,27,28,36,44,45,46,47,48,51	4,5,14,15,32,33,49,50
5142	מוסדר	חלק מהגוש	5,22	23
5143	מוסדר	חלק מהגוש		38,39,40,41
5146	מוסדר	חלק מהגוש		9
3148	מוסדר	חלק מהגוש		7,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה, מרחב תכנון מקומי שורקות.
--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/17/11	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/17/11 ממשיכות לחול.	5691	12.7.2007
גז/10/11	שינוי	התכנית משנה רק את שם יעוד השטח וכל יתר ההוראות בתכנית גז/10/11 ממשיכות לחול.	5082	9/6/2002
תמא/22	פירוט	התכנית מדייקת ומפרטת את הוראות תמא/22 מבלי לשנותן.	4363	16/11/1995
גז/13/11 בתחום החופף לתמא/22	פירוט	התכנית מדייקת ומפרטת את הוראות תמא/22 בשטח הכלול בתכנית גז/13/11 מבלי לשנותן.	5314	14/7/2004
גז/4/11	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/4/11 ממשיכות לחול.	3237	11/8/1985
מח/99	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מח/99 ממשיכות לחול.	5166	13/3/2003
תמ"א 37/ב	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכנית תמ"א 37/ב	5606	18/12/2006
תמ"א 10/ג1	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכנית תמ"א 10/ג1	0	02/11/1991

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	4.5.2008	לייר	20	לייר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	4.5.2008	1	לייר	1: 5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	21.12.09	1	לייר	1: 250, 1: 5000	מנחה	נספח שבילים ופיתוח
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	אוגי 2011	לייר	50	לייר	מנחה	נספח תיעוד מקדים

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 מגישה התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
	קק"ל מרחב מרכז					משתלת אשתאול ד.נ. שמשון 99775	02-9905688				

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	קק"ל מרחב מרכז					משתלת אשתאול ד.נ. שמשון 99775	02-9905688			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מינהל מקרקעי ישראל					דרך מנחם בגין 125	03-7632222			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אלרם שחר	00760597-5	12755			רח' יואל 5 תל אביב 62595	03-6040190		03-5444783	elram@012.net.il
מודד	רמי בן חיים	055663934	723			הכשרת הישוב 10 ראשון לציון	03-9613720		03-9612673	ram@ram.org.il

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
"החוק"	חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 לרבות התקנות שהותקנו על פיו, והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או שיתוקנו בעתיד
התכנית	תכנית מסי גז/14/24 כולל תשריט והוראות.
רשות מקומית	מועצה אזורית גזר
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה גזר
יער חולדה	תחום בתשריט בקו כחול רציף.
יער	שטחי יער, לרבות יער נטע אדם קיים ובמצב מוצע, יער פארק קיים ובמצב מוצע ו נטיעות על גדות נחלים.
יער נטע אדם קיים	מסומן בתשריט בקוים ירוקים שתי וערב אלכסוני, כמשמעו בתמ"א 22, על רקע ירוק ובפירוט נוסף כמצויין בסעיף 4.3 להלן.
יער פארק קיים	כמשמעו בתמ"א 22. מסומן בתשריט בקוים חומים במאונך ובצפיפות. עם סימן "בול" עפ"י תמ"א 22. ללא "בול" - תוספת לתמ"א 22
יער פארק מוצע	כמשמעו בתמ"א 22, מסומן בתשריט בקוים חומים במאונך בדלילות, בלי "בול". פירוט נוסף - בסעיף 4.3 להלן
נטיעות בגדות נחלים	כמשמעו בתמ"א 22. מסומן בתשריט בקוים עבים אופקיים בצבע כחול. עם סימון "בול" - עפ"י תמ"א/22, ללא "בול" - תוספת לתמ"א 22. על יעוד זה חלות גם הוראות תמא/34/ב/3 לגבי נחל.
אתר/מתחם לשימור עפ"י הוראות תכנית גז 10/11	מסומן בתשריט בקו עבה בצבע ורוד.
שטח חקלאי	אזור חקלאי א' כמשמעותו בתכניות מאושרות הנזכרות בסעיף 1.6. לעיל. מסומן בתשריט בפסים רחבים בצבע ירוק על רקע לבן.
דרך מאושרת	מסומנת בתשריט בצבע חול וחלות עליה הוראות תכנית מח/99.
דרך יער	מסומנת בתשריט כרקע בלבד בקו מקווקו בצבע ירוק-זית. דרכי היער ימשיכו לשמש למעבר רכב, אופניים והולכי רגל.
קווי חשמל	עפ"י תמא/10, מסומנים בתשריט בהתאם למבא"ת בצבע סגול.
נחל, תעלה, מאגר מים	עפ"י התכניות המאושרות הנזכרות בסעיף 1.6. לעיל, מסומנים בתשריט מצב מאושר בצבע תכלת.
ציר רצועת קו הדלק	עפ"י תמ"מ/21/3, מסומן בתשריט בקו מקווקו בצבע כחול-סגול.
תוואי רצועת הגז הטבעי	מסומן בתשריט בצבע ירוק ויחולו עליו הוראות תמא/37 ב'.
שימור נופי	1. בריכת חורף - מקווה מים עונתי, מסומנת בתשריט בקו מקווקו עבה בצבע ירוק כהה. 2. שדרת דיקלי ושינגטוניה - באורך של כ 950 מטר, משני צידי הדרך ההיסטורית בין חולדה הישנה לרמלה, מסומנת בתשריט בקו מקווקו עבה בצבע ירוק כהה.
מתקני טיפול נגד שריפות	הידרנטים ומגדלי תצפית

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

- א. דיוק גבולות יער חולדה שעל פי תמא/22.
- ב. עיבוי וחזוק היער ובית הרצל שבתוכו ע"י הוספת שימושים ביער ופעילויות מושכות קהל.
- ג. קביעת מוקד שירות בגבעת החרובים.
- ד. ניצול שטחים פתוחים שאינם בשימוש חקלאי למטרת יער, קיט ונופש, בעיקר מדרום לכביש 411, ע"י:
 - א. הגדרת קטע נחל שחם לשימור ופיתוח סביבתו לשימושי פנאי ונופש,
 - ב. יצירת מעבר למטיילים לאורך נחל שחם תחת הגשר המתוכנן מעל הנחל במסגרת שדרוג כביש מס' 411. המעבר יקשר בין חלקי היער משני צידי הכביש.
 - ג. קביעת יעוד יער בשטחים שיתפנו כתוצאה משינוי תוואי כביש מס' 411.
- ה. תצפית אל נופים רחוקים וחזוק והדגשת נוף קרוב כגון חורשת חרובים, שדירת וושינגטוניות, צמחיית בתה משולבת בסלעים, תצפית על עופות מים, צמחיית נחלים וכיו"ב.
- ו. יצירת מסגרת לפתיחת צירים נופיים לתנועת מטיילים - רוכבי אופניים והולכי רגל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי, גן לאומי ומתקני ביו, ליער.
- ב. קביעת נחל שחם כנטיעות בגדות הנחלים.
- ג. ביטול היעוד של גן לאומי בתאי שטח מס' 010, 011, 027, וכן באתר לשימור מס' 2 (בית הרצל), היעוד של יער נשאר בתוקפו וכך גם הוראות תכנית מס' גז/10/11 בית הרצל עם השינויים המתחייבים.
- ד. קביעת הוראות לשטחי היער, ובכללן הוראות בדבר הפעילות היערנית, דרכי גישה, הוראות לגבי האתר קולט הקהל בגבעת החרובים, פעילות פנאי והוראות לשימור בריכת תורף.
- ה. קביעת מבנים היסטוריים לשימור, קביעת השימוש כמרכז מידע ושירותים סניטריים והוראות לשימורם.
- ו. קביעת הוראה לגבי השטח החקלאי בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - כ-1,260 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (7/4) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון וכמותי
	מפורט	מתארי				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
	-	-	-	-	מס' יח"ד	
	-	-	-	-	מ"ר	
	-	-	-	-	מס' יח"ד	מיוחד
	-	120	40	80	מ"ר	
	-	-	-	-	-	קיוסק ושירותים ציבוריים
	-	-	-	-	מ"ר	תעסוקה
	-	-	-	-	מ"ר	מבני ציבור

	-"-	-"-	-"-	-"-	חדרים	תיירות / מלונאות
	-"-	-"-	-"-	-"-	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יער נטע אדם קיים	011,012,029,032,033	לי"ר
נטיעות בגדות נחלים	003,004,026,027	-"-
יער פארק מוצע	001,002,007,009,010	-"-
קרקע חקלאית	028,016,014	שימור נופי זיקת הנאה למעבר ברכב 016,014 028
יער פארק קיים	018,020,021,022,031	-"-
דרך מאושרת	008,015,	-"-

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 קרקע חקלאית	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית מאושרת מס' גז/6/14, עיבוד חקלאי ומבנים לחקלאות ולצרכי בטחון בלבד.	
4.1.2 הוראות	
א. תאי השטח מס' 014 ו-016 הם רצועות חקלאיות ברוחב 5 מ' מכל צד של דרך מאושרת מס' 8 (תא שטח 015), עפ"י תכנית מאושרת מס' גז/6/14. שלושת תאי השטח כלולים בתשריט בתחום לשימור נופי. קיימת בהם שדרת ושינגטוניות היסטורית המיועדת לשימור נופי. לא תותר כל פגיעה בעצים.	
ב. בקרקע החקלאית בתחום השטח לשימור נופי, יותר שימוש חקלאי ליד הושינגטוניות ובלבד שלא תהיה בהן כל פגיעה.	
ג. בתא שטח 028 תותר תנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל.	
ד. עפ"י תכנית מאושרת מס' גז/6/14, מרחקים מינימליים בין מבנים 5 מטר.	
ה. עפ"י תכנית מאושרת מס' גז/6/14, לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-40 מטר למבנה מגורים.	

יער						4:2
שימושים						4:2.1
יער נטע אדם קיים, יער פארק קיים, יער פארק מוצע, נטיעות בגדות נחלים כמפורט להלן בטבלת הוראות סעיף 4.2.2 וכמפורט בסעיפים 4.3.1, 4.4.1, 4.5.1.						א.
הוראות						4:2.2
תשתיות מותרות	פעולות ממשק מותרות	הכנת שטח לנטיעה	הרכב מינים בנטיעה	מטרות היער	סוג יער	א.
שבילי טיול, דרכי שירות, ודרכי יער ראשיות – בכפוף לסעיף 6.1 להלן; קווי בידוד נגד שריפות, מתקני נופש, מתקני טיפול בשריפות בניית טרסות אבן בניית מתקני שימור קרקע. בתא שטח מס' 011 יותרו גם כל השימושים שעל פי סעיף 12 בתכנית גו/11/10 כגון: באזור שימור אתרים בגן לאומי - מוזיאון וחללי תצוגה, מרכז מידע ולימוד, מוזיאון פתוח, משרד להנהלת האתר, מסעדה, מזנון, חנויות לממכר מזכרות ותוצרת חקלאית, שירותים ציבוריים ומחסנים. באזור יער נטע אדם בגן לאומי – מבנה שירותים. מבנה חשמל, קופה, מחסן וכי"ב והכשרת שטחים לחניות.	דילול זרעים חריש דילול וכריתה גיזום טיפול וסילוק גזם נטיעה סילוק צמחייה מתחרה טיפול למניעת שריפות שיקום וחדוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור)	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי) בניית טרסות אבן בניית מתקני שימור קרקע טיפול בצמחייה מתחרה	עצי מחט עצים דחבי עלים עצי ארץ ישראל אקליפטוסים עצי בוסתן שיחים	יצירת נוף יער נופש בחיק הטבע השבחת מרעה דבורים צל למרעה	יער נטע אדם קיים, תאי שטח מס' 011, 012, 029, 032, 033	

ב.	יער פארק קיים תא שטח מס' 018, 020, 021, 022, 031 יער פארק מוצע תאי שטח מס' 001, 002, 007, 009, 010	יצירת נוף יער פארק נופש בחיק הטבע צל למרעה שמירה וטיפוח המגוון הצמחי	עצי ארץ ישראל עצים רחבי עלים שיחים עצי בוסתן צפיפות עד 20 עץ לדונם	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי) בניית טרסות אבן בניית מתקני שימור קרקע סילוק צמחייה מתחרה	דילול זרעים חריש דילול וכריתה גיזום טיפול וסילוק גזם נטיעה סילוק צמחייה מתחרה טיפול במזיקים ומחלות טיפול למניעת שריפות	שבילי טיול, דרכי שירות, ודרכי יער ראשיות - בכפוף לסעיף 6.1 להלן; קווי בידוד נגד שריפות מתקני נופש מתקני טיפול בשריפות טרסות אבן מתקני שימור קרקע
4.2.2 הוראות (המשך מדף קודם)						
ג.	נסיעות בגדות נחלים תא שטח מס' 003, 004, 026, 027	שיקום, שמירה וטיפוח המגוון הצמחי נופש בחיק הטבע שיפור נוף	נטיעת צמחיית נחל בלבד בתאום עם רשות הניקוז	הכנת שטח לנטיעה כמו ביער נטע אדם, למעט ריסוסים שיותר רק באם אין סכנה לזיהום מי הנחל ומי תהום. חומרים המרוססים יהיו בעלי פגיעה מזערית במערכת האקולוגית.	פעולות ממשק מותרות פעולות פיתוח לצורך ממשק השטח, כולל ממשק יער בוגר, קליטת קהל והגנה מפני אש: כמו ביער נטע אדם.	תשתיות מותרות שבילי טיול בניית טרסות אבן שימור קרקע שילוט הכוונה והדרכה

4.3 הוראות מיוחדות לתא שטח מס' 031 ביעוד יער פארק קיים	
4.3.1 שימושים	
א. בשטח הכלול בתא שטח מס' 031 יותר פיתוח אתר קולט קהל כאטרקציה תיירותית. יותרו פעילויות של התכנסות קהל, נופש ושהייה בטבע.	
ב. בשטח קיים מבנה היסטורי ששטחו 80 מ"ר (מסומן בנספח תיעוד מקדים כמבנה מס' 1). יותר בו מרכז מידע, בהתאם לשימושים המותרים בתמ"א/4/22.	
ג. יותרו הכשרת חניית מבקרים ופיתוח שטח סביב המבנה.	
ד. לא יותר שימוש באתר כגן ארועים.	
ה. תותר בניית קיוסק ושירותים ציבוריים. משך הפעילות יוגבל לשעות היום בלבד.	
4.3.2 הוראות	
א. היתרי בנייה לכל פיתוח באתר המחייב היתר בנייה, כגון פריצת דרכים חדשות, חניות וכיו"ב, ינתנו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בהסכמת הקרן הקיימת לישראל.	היתרי בנייה
ב. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם רשות הכבאות.	
ג. תנאי להגשת בקשה לועדת המשנה לתכנון ובניה או רשות רישוי מקומית למטרת הוצאת היתר בנייה למבנה לשימור, הינו אישור תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מינהל התכנון העדכניות לעת הגשת הבקשה.	
ד. תנאי להגשת בקשה כני"ל לועדת תכנון ובניה או רשות רישוי מקומית, הינו המלצת יועץ ועדת התכנון לעניין שיקום המבנים לשימור. חוות הדעת תתקבל לאחר ביצוע תיאום בין עורך הבקשה לבין יועץ השימור, בה יתואמו, בנוסף למתחייב על פי כל דין, אופן ביצוע השימור, אופן הכשרת המבנה לשימושים חדשים והתאמתו לתקנים עדכניים.	
ה. תנאי למתן היתר יהיה החלת ההוראות בדבר עמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 על המבנה.	
א. הבקשה להיתר תכלול: חומרי בניה, פיתוח סביבתי, שבילים, ריהוט גנני, גדרות, קירות אבן.	הנחיות עיצוב ארכיטקטוני
ב. הפיתוח הסביבתי ישתלב ביער ובמרקם הסובב.	
ג. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מגוננים.	
א. בסמוך למבנה היסטורי יוצב שילוט המתאר את קורותיו.	שילוט
4.4 הוראות מיוחדות לגבי מתחם לשימור ביעוד יער נטע אדם קיים	
4.4.1 שימושים	
א. מתחם לשימור הוא אתר לשימור בית הרצל. חלות עליו הוראות תכנית מס' גז/10/11.	
4.4.2 הוראות	
א. במתחם לשימור בתא שטח מס' 011, היתרי בנייה יינתנו בהתאם לתכנית בינוי כמפורט בתכנית גז/10/11:	היתרי בנייה
א. הבנייה באזור שימור אתרים תהיה בהתאם לסעיף 76א' לחוק התכנון והבנייה.	
ב. הבנייה תהיה בהתאם לתכנית בינוי שתכלול את השימור והשחזור של בית הרצל וחצר החווה. תכנית הבינוי מתבססת על תחקיר היסטורי ומקורות קיימים לגבי המבנים שהיו בשטח עד שנות ה-30.	
ג. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתוכנית הבינוי באשור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, קק"ל, רשות העתיקות והוועדה המקומית לתכנון ובניה.	
ד. פיתוח – היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תוכנית הפיתוח ע"י מהנדס הועדה. התכנית תכלול את הגישה למבנים, חניות, גדרות, גינות, סידורי אשפה, מערכת השקייה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי	

	גמר. ה. ביוב – בהתאם לתוכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות. ו. תחבורה – דרכי הגישה והסדרי החנייה יהיו בהתאם לנספח תנועה וחנייה. שינויים לא מהותיים בתחבורה לא יחייבו אשור הועדה המחוזית.	
4.5	הוראות מיוחדות לגבי שטח לשימור נופי - תא שטח מס' 032 ביעוד יער נטע אדם קיים	
4.5.1	שימושים השטח הכלול בתא שטח מס' 032 הוא בריכת חורף (בריכת שחם).	
4.5.2	הוראות בשטח יבוצע שיקום צמחי ואקולוגי שיאפשר את קיומה של המערכת הטבעית בבריכה ויעצים את חווית הביקור במקום. השיקום כולל: שימור ושיקום בית הגידול היבשתי התורם מי נגר לבריכה, נטיעת חיץ צמחי בין האזורים האינטנסיביים לשטח הבריכה במינים מקומיים, שתילת חיץ צמחיים שסייעו בסינון מי הנגר ובטיוב איכות המים הנאגרים, שיקום צומח גדות טבעי והגדרת רוב הגדות כ"שטחי אל-געת", אזורים שבהם לא תתאפשר תנועת אנשים על מנת לאפשר אזורים מוגנים מכל הפרעה לבעלי החיים.	

4.6	דרך מאושרת	
4.6.1	שימושים	
א.	תא שטח 015 לפי תכנית מאושרת מס' גז/14/6 הוא דרך כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1 ונכלל בתכנית זו בתחום לשימור נופי – שדרת הושינגטוניות.	
ב.	תא שטח 008 לפי תכנית מאושרת מח/99: א. דרך כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1. ב. מתקנים הנדסיים – מתקני וקווי מים, תקשורת, חשמל, ביוב וניקוז, אשר יתואמו ע"י המשרד הראשי של מע"צ. ג. מתקן דרך, כמוגדר בסעיף 4 לתיקון מס' 7 לתוכנית מתאר ארצית תמ"א 3.	
4.6.2	הוראות	
א.	תא שטח 015	עפ"י תכנית מס' גז/14/6, דרכים מקומיות בתוך הישוב או בסמוך לו – יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק, או יוחכרו למועצה האזורית ע"י בעלי הקרקע בדמי חכירה סמליים. וכך הוראות תכנית זו.
ב.	הגבלות בניה- דרך מס' 411	עפ"י תכנית מח/99 על תא שטח 008, יחולו הוראות הבאות: 1. כל בניה בשטח הדרך אסורה פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך ופרט למתקן הבטחוני שהקמתו אושרה ע"י הועדה למתקנים בטחוניים. התקנה או העתקת רשתות חשמל, טלפון, מים, ביוב וכדומה יתואמו עם מחלקת עבודות ציבוריות (המשרד הראשי). 2. עפ"י תמ"א 3, בתחום קווי הבניין לא תתאפשר בניה ו/או חניה. 3.
	קווי בניין דרך מס' 411	קו בניין 80 מטר מציר הדרך.
ג.	הגבלות בניה- דרך מס' 3	עפ"י החלטת הולנת"ע מיום 13.12.11, בתחום קווי הבניין של דרך מהירה מס' 3 לא תתאפשר בניה ו/או חניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מפלגות	מפלגות						מפלגות	מפלגות			
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות	
יער פארק קיים	031	3280	80	-	-	-	3.65				לפי הקיים	1	-	2	2	2
			40	-	-	-										
יער נטע אדם קיים	011	218,919	1310	50	100	200	0.71			9.5	מרתף	2	5	5	5	5
			250	-	-	50										

(1) הזכויות שייכות למרכז מידע בלבד

(2) הזכויות שייכות לקניס בלבד

6. הוראות נוספות**6.1 דרכי יער**

- דרכי היער הקיימות יותאמו לסוגי עבירות כלי רכב שונים, לאופניים ולהולכי רגל בהתאם לתנאי השטח.
- רוחב דרך יער לא יעלה על 5.0 מ'.
- ביערות המוצעים בתכנית זו תתאפשר הכשרת דרכי יער, באישור קק"ל והועדה המקומית.
- בשטחי היערות הקיימים לא תותר התוויית דרכים חדשות.

6.2 רעייה

- תוכן תוכנית מימשק רעייה ע"י קק"ל. התוכנית תכלול בין היתר השטח למרעה, לחץ רעייה, שטחי חליפין ומיתקנים נחוצים.
- ממשק הרעייה יבחן מעת לעת על ידי קק"ל ורשות המרעה, תוך התאמתו למטרות התוכנית ויעודי השטחים השונים.
- תותר הקמת מתקנים הדרושים למרעה כגון: גדרות, מנע בקר וקוי מים, עפ"י תוכנית הממשק ובאישור קק"ל וממ"י.

6.3 חוות דעת אקולוגית-נופית

תנאי לפיתוח היער ולשימושים המבוקשים בו יהיה הגשת חוות דעת אקולוגית-נופית למניעת מטרדים ולשיקום אקולוגי, שתוגש לוועדה המקומית ע"י מומחים לעניין.

6.4 חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש/או היער.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 היטל השבתה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבתה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.

6.6 חלוקה והישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית לשטחי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק"ל.

6.7 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978.
- ב. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.8 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.9 הוראות פיתוח תשתיות

1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז.
3. ערוץ נחל משני - נחל שחם - העבודות בערוץ הנחל ייעשו בתיאום עם רשות הניקוז על פי תכנית שתוגש לאישורם. זאת המתחייב על פי תמ"א 34/ב/3.
4. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת ביוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב, מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.10 אשפה

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.11 מסילת ברזל

- א. לא תותר בניה ו/או חנייה בתחום מגבלות הבניה של מסילת הרכבת.
- ב. לא יינטעו עצים בתחום רצועת הדרך של הרכבת ובמרחק של 20 מ' מקצה תחום רצועת הרכבת.

6.12 סטיה ניכרת

- א. בתחום שטח התכנית כולה לא יותרו השימושים לגן ארועים ו/או אולמות אירועים ו/או אירועים תחת כיפת השמיים. שימוש כאמור בתחום התכנית יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
- ב. לא יותר שימוש לגן אירועים ו/או אולם אירועים במסגרת השימושים המותרים המתייחסים לאתר בית הרצל.

6.13 הוראות בנושא גז טבעי

- א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום המסומן להולכת גז טבעי יהיה תיאום עם בעל הרישיון להולכת גז טבעי - חברת נתג"ז ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לגז הטבעי.
- ב. בתחום רצועת צינור הגז הטבעי חל איסור על נטיעת עצים.

6.14 הוראות בנושא דלק

- א. לא תותר נטיעה של עצים וכל בניה בתחום רצועות הקרקע בהן עוברים קווי דלק.
- ב. כל פעילות בסמוך לרצועת הדלק תיעשה בתיאום ואישור חברת קו מוצרי דלק.

6.15 הוראות תת"ל - מגבלות בניה ופיתוח

- א. בשטח המסומן בתשריט כ"ששטח מגבלות בניה ופיתוח" יותרו, בנוסף לתכליות ולשימושים המותרים בתכניות התקפות, התכליות והשימושים הבאים:
 1. הקמה, תפעול ואחזקה של קווי מים לרבות קווי ניקוז וגלישה.
 2. הקמת מערכות עזר לתפעול מערכת המים שסתומי אוויר, נקזים, מתקני שבירת אנרגיה, פורקי לחץ, מתקני טיפול במים וכל המתקנים הקשורים להקמה, לתפעול ולתחזוקת מערכת המים, ומערכות נלוות נוספות וכל מתקן אחר הנדרש להפעלת מערכת המים.
 3. הצבת עמודי סימון המציינים את תוואי הצינור הטמון בקרקע.
 4. כל עבודה לשיקום נופי ולהסדרת הניקוז על פי תכניות השיקום הנופיים.

- ב. בשטח המסומן בתשריט כ"שטח מגבלות בניה ופיתוח" יוטלו מגבלות ותנאים לשימושים המותרים בתכניות התקפות כמפורט:
1. על אף האמור בכל תכנית אחרת, הקמת מבנים קבועים או ארעיים תותר רק לאחר קבלת אישור מגיש תכנית תת"ל 24.
 2. הנחת קווי ביוב, קווי קולחין ודלק וכן השקיה בקולחין יותרו בכפוף לקבלת אישורים ממגיש תכנית תת"ל 24, משרד הבריאות וכל גורם אחר שאישורו נידרש על פי כל דין. פעולות הנדרשות לצורך אחזקת קווי התשתית יתואמו עם מגיש תכנית תת"ל 24.
 3. שינויים שידרשו ע"י מגיש תכנית תת"ל 24 בקווי תשתית קיימים לצורך ביצוע מערכת המים, יותרו ובלבד שיבוצע תיאום עם חברות התשתית הרלוונטיות וכל גורם אחר שאישור נדרש על פי דין.
 4. נטיעת עצים או צמחים אחרים עמוקי שורש (בעומק העולה על 70 ס"מ), תותר לאחר קבלת אישור מגיש תכנית תת"ל 24.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	קודן קימות לישראל מל"ג מר"מ			קק"ל מרחב מרכז	
	קודן קימות לישראל מל"ג מר"מ			קק"ל מרחב מרכז	יזם בפועל (אס.רלבנט)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
	אלרם שחר אדריכל ומתכנן ערים רחוב ינאי 5 ת"א 62595 טל. 03-6040190 פקס. 03-5444783 2.4.2014		00760597-5	אלרם שחר	עורך התכנית