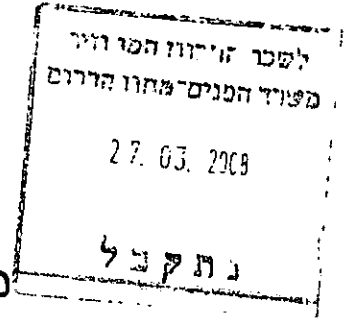


מחוז : הדרום



מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

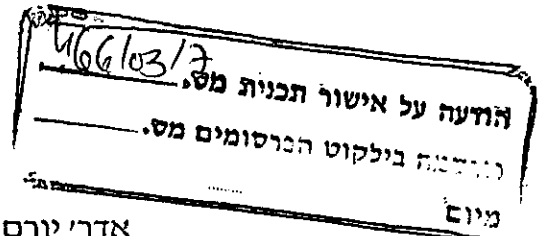
תכנית מפורטת מס' 466/03/7 ליערות מתחם נחל אסף

לגוש יער מס' 4209
 יער קיים מס' 30, 32, 35, 39
 יער מוצע מס' 35, 36, 37, 42, 43
 לפי סעיף 5 ב', ג' בהוראות תמ"א 22

הוראות התכנית



מרץ 2008



אדרי יורם בר סיני א.ב. תכנון - שער הנגב, ד.נ. חוף אשקלון מ.89100
 טל. 08 6891232-5 - פקס. 08-6891228

מבוא ודברי הסבר

יער אסף הוא יער נטע אדם ברובו הנטוע לאורך אפיקי נחל אסף המנקז אזור של חקלאות אינטנסיבית כמו שטחי שלחין ופרדסים הנשפך לנחל בשור מצפון לתל גמה. אגן הניקוז של הנחל תחום עיני כביש 232 במזרח והישובים: כיסופים, עין השלושה, נירים, וניר עוז ממערב ומדרום. היער כולל את תחום היער מס. 4209 במלואו. לאורך האפיק המרכזי של נחל אסף, מתוכננת דרך נפית אשר מחברת את יערות כיסופים ובית הכנסת מעון עם מוקדי התיירות הסמוכים לאפיק נחל בשור ונחל גרר ובהמשך לכיוון צפון גם את אתרי התיירות באזור בארי: מתחם התחמושת, מכרות הגופרית, יער בארי ושמורות הטבע.

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית אשכול
תכנית מפורטת ליערות מתחם נחל אסף מס' 466/03/7

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ליערות מתחם נחל אסף מס' 466/03/7.

1.2 מקום התכנית נחל אסף - מ.א. אשכול

מערבית לכביש 232

נ.צ. מרכזי: מזרח: 586.000 צפון: 146.000

1.3 גושים וחלקות:

100338/4	100338/3	100338/2	400060	100321	100320	100319	גושים
				13	15,27		חלקות מלאות
1	1,2,3,5	2,4	,1,2,3	11,12,14,17	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14,17,18,19,22,23,24,25,26	1,2	חלקות חלקיות

1.4 שטח התכנית:

4433.37 דונם, מדוד במדידה ממוחשבת.

1.5 בעלי עניין:

בעל זכויות בקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התכנית: קרן קיימת לישראל, מרחב דרום, גילת, 08-9986111

עורך התכנית: אדר' יורם בר סיני א.ב. תכנון - שער הנגב ד. נ. חוף אשקלון מיקוד - 89100
טל. 08 6891232-5 פקס. 08-6891228

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א / 22 - התכנית תואמת לתמ"א / 22 ומהווה פירוט לה.
תמ"א / 16 - התכנית מהווה גריעה מתמ"א / 16.
ת.מ.מ 14/4 - התכנית תואמת לת.מ.מ 14/4 ומהווה פירוט לה.
מסד / 19 - התכנית תואמת למסד/ 19 ומהווה פירוט לה.

1.7 מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית בכתב 8 עמודים.

ב. תשריט מצב קיים ומצב מוצע ערוך בקני"מ 10,000:1 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

הכנה: 01.2003
עדכון: 01.2008

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 ציונים בתשריט: כמתואר במקרא וכמסומן בתשריט.

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוז	שטח דונם	אחוז	שטח דונם	
20.33	902.92	20.27	905.93	שטח חקלאי
78.00	3458.82	67.48	2979.94	יער נטע אדם קיים
1.67	71.63	12.25	547.50	יער נטע אדם מוצע
100%	4433.37	100%	4433.37	סה"כ

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

1. דיוק גבולות היער בהתאם להוראות תמ"א 22/.
2. הגדרה ותיחום שטחי חקלאות.
3. מתן מעמד סטטוטורי ליערות קיימים שאינם נכללים בתמ"א 22.
4. הגדרת שטחי יעור חדשים.
5. פתוח אתרי נופש
6. טיפוח הנוף
7. טיפוח מרעה טבעי.
8. הגדרת דרכי יער.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד קרקע חקלאית ליער
2. פירוט יתר של התכליות המותרות בסוגי היער השונים עפ"י תמ"א 22/ וקביעת גבולות היער.
3. קביעת דרכים.
4. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 תנאים להיתר בניה:

היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. להלן פירוט התכליות והשימושים:

3.2 אזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א 22/ ואזור "יער נטע אדם קיים"

ב"אזור יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א 22/ ובאזור "יער נטע אדם קיים", יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22/ לסוג יער זה ובהתאם לפירוט הבא:

1. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
2. הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.
3. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תאום עם קרן קיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נפש ומשחקים. תותר הקמת חניונים, לרבות שירותים רטובים ביולוגיים, בתאום עם משרד הבריאות.
4. פיתוח החניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל. חומרי הגימור לשטחי חניה בחניונים יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן בולי עץ וכדו').
5. יותר פיתוח דרכי גישה לרכב וחניות. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. חומרי הקרקע בדרכים אלה יהי קרקע טבעית או מצעים. חיבור דרך היער לדרך אזורית מס' 232 יהיה באמצעות דרך הגישה לאתר הקומפוסט של קיבוץ נירים: כל חיבור נוסף לדרכים ארציות יהיה בתאום עם משרד התחבורה ומע"צ.
6. ביער יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות וקוץ קיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאשר ע"י קק"ל.
7. בתחום היער יותר מעבר של רצועת הנחל.
8. השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן, זכוכית ועץ ובאישור קק"ל, תותר הקמת פסלים.
9. תותרנה עבודות לביצוע נטיעות ע"פ הנחיות קק"ל תוך הימנעות מנטיעת מינים פולשניים. לצורך עיבוד הקרקע תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.
10. תותר הקמת פסלים.
11. לאורך ערוצי הנחלים תוכשר דרך לתחזוקת הנחל ולמטיילים. התכליות והשימושים, כל בניה (לרבות מוקדי שרות ומוקדי פעילות), ודרכים (לרבות דרכים יערניות) יתוכננו ויפתחו בזיקה לדרך ולרצועת הנחל.

3.3 אזור יער נטע אדם מוצע

באזור "יער נטע אדם מוצע" עפ"י תמ"א 22/ יותרו התכליות והשימושים המותרים באזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א 22/ ואזור "יער נטע אדם קיים" ובהתאם לתנאים החלים על יערות אלו.

3.4 שטח חקלאי

תישמרנה הזכויות לשימושים חקלאיים (עיבוד, מרעה, מים, וכד') שהוקנו לחקלאיים בתחום שטח התכנית, לפני אישורה של תכנית זו. כל שינוי בזכויות אלה עבור שימושי היער, או שמירת ערכי נוף, טבע, או מורשת, במידה ויתבקש, יהיה באישור בעלי הזכויות החוקיים בקרקע.

3.5 רצועת נחל

באזור "רצועת נחל" יותרו התכליות והשימושים המותרים באזור "יער נטע אדם קיים" ע"פ תמ"א 22 ובהתאם לפירוט:

- א. דרכי שירות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא ריבוד אספלט.
- ב. דרכים חוצות נחל בגשרים איריים, גשרים עליים להולכי רגל בריבוד אבן, בטון או אספלט.
- ג. תותר הקמת חניון למבקרים ללא מבנים, למעט מתקני פיקניק ומשחק.
- ד. נטיעת עצים בערוץ הנחל בתאום עם רשות הניקוז.
- ה. הסעיפים לעיל יהיו באישור רשות הניקוז.

3.6 ניקוז

- א. פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו ע"פ חוק הניקוז תשי"ח - 1957 על תיקונו, ותמ"א 34 ב' 3.
- ב. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה ביצוע תכנית הניקוז לאחר שאושרה בוועדה המקומית ורשות הניקוז.
- ג. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז שאושרו ע"י רשות הניקוז.

פרק 4 הוראות פיתוח מערכות ומתקני תשתית

4.1 הנחיות כלליות לתשתית

- א. כל מערכות קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) טלפון, ביוב, מים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ב. היתר ביצוע לקווי תשתית יותנה בהכנת תכנית שיקום ופיתוח נופית לרצועת היער הנפגעת שתאושר ע"י קק"ל. התכנית תיכלול לוחות זמנים לביצועה.
- ג. על מובילי הקולחין הקיימים שבתחום התכנית יחולו כל השימושים והמגבלות כפי שמופיעות בתמ"א 34.

4.2 ניקוז

- א. פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח - 1957 על תיקונו. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ב. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטופל עד התחלת הבניה כפי שתאשר הוועדה המקומית.
- ג. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ע"י הנחיות הוועדה המקומית ורשות ניקוז הנחל.

ד. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים לצרכים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז.

4.3 חשמל

1. תותר הקמת קווי חשמל בהתאם להוראות תמ"א 10/
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
4. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הועדה המקומית.
5. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
—	8.50 מ'	בשטח פתוח

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
—	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת חשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

4.4 אספקת מים
מערכת אספקת מים בתחום התכנית תבוצע בהתאם לתכניות המים לפי חוק המים תשי"ט 1959- ולפי כל דין אחר. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4.5 ביוב
4.5.1 איסוף, טיהור וסילוק השפכים בתחום התכנית יבוצע לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב 1962- ולפי כל דין אחר, בהתאם לתכנית מסגרת שתוכן לשביעות רצונם של משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וקק"ל.

4.6 סילוק אשפה:
סילוק אשפה מאזורי הפעילות והנופש בשטח התכנית, ייעשה עפ"י הוראות הרשויות המקומיות או מי שהוסמך על ידן. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

4.7 רעש:
בכל מקרה הפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.

4.9 תשתית מותרת ביער:
ביער ותותר העברת קוי תשתית, לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תווי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות כל דין.

פרק 5 - עתיקות:
5.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

5.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

5.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותם פגיעה בקרקע.

5.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

פרק 6 - הוראות כלליות

6.1 חניה:

חניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה - התשמ"ג 1983 ועדכוניהן מעת לעת.

6.2 הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים בהתאם להוראות חוק תכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ויעברו ע"ש הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 פקודת היערות:

אין בתכנית זו כדי לפגוע בפקודת היערות 1926.

6.5 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 7 - חתימות

סוג בעל התפקיד	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע	חתימה	תאריך חתימה
בעל זכויות בקרקע	מינהל מקרקעי ישראל	הג"ל קדקע ראש תחום תכנון	27.3.08
יוזם ומגיש התכנית	קרן קיימת לישראל	קדקע מנהל פיתוח הקרקע	23.03.08
עורך התכנית	יורם בר סיני	אדרי' יורם בר-סיני מסי רשיון 28766	