

מחוז הדרום
מחוז הדרום

15.07.2008

5865

מחוז הדרום – נפת באר-שבע מרחב תכנון מקומי באר-שבע

הוראות התוכנית

יער כיסופים

תכנית מפורטת מס' 503/03/7

דייוק שיטחי יער לפי תמ"א 22

מגיש התכנית: קק"ל חבל דרום

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

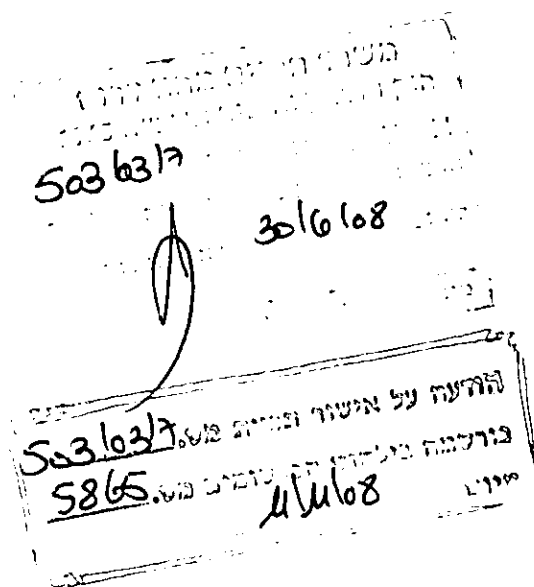
עורכת התוכנית: אדר' נילי ויסמן

תאריך עידכון: אפריל 2005

מאי 2007

ינואר 2008

יולי 2008



ארכיטקטורה זביוני ערים בע"מ
יעוץ ייהול תכנון

נילי ויסמן



חאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

מבוא לתוכנית מפורטת מס' 503/03/7

תמ"א 22 נערכה בקנה מידה שלא איפשר לדייק בגבולותיה. כמו כן נקבע בתמ"א, שכתנאי לביצוע כל פעולה בתחום היערות יש לערוך תכנית מפורטת, שתדייק את גבולות היער ותקבע את השימושים המותרים, ההנחיות לגבי פעילות יערנית ומיגבלות והנחיות בניה.

תכנית זאת מגדירה את גבולות היער והשטחים החקלאיים על בסיס צילומי אויר ומפות קדסטרויות ומאפשרת פעילות של הגנה, טיפוח ונטיעות בתחומי היער, ופעילות חקלאית ביתר השטח.

התכנית היא תכנית מפורטת שתשמש לצורך הוצאת היתרי בניה למתחמי היער בלבד.

מחוז הדרום – נפת באר-שבע
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

פרק 1 – התכנית

1.01 שם התוכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 503/03/7, יער כיסופים (להלן התכנית), דיוק תחומי יער בהתאם לסעיף 5 ב', ג' לתמ"א 22.

1.02 יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה ל: תמ"מ 4/14, תמ"א 34 ב/3, תמ"א 22.

1.03 המקום

מ"א אשכול, מערבית לדרך 232 באזור כיסופים, ני"צ מרכזי 589430,143880

1.04 גושים וחלקות

גוש 100251 חלקות 20,24,26,27,
 חלקי חלקות 1-11,17-19,21-23,25,28-31,33-36,40-45,47,50,51,53,55,56
 גוש 100313 חלקי חלקות 1-9,14-16,18,19,30,31,33,36,38,53,54,56,68
 גוש 100318 חלקות 15,19,30,32,48
 חלקי חלקות 1-5,7-9,11-14,16-18,20-29,31,33,34,36,37,39,40,42,46,47
 גוש 100321 חלקי חלקות 1,6-10,18

1.05 שטח התוכנית

12766.202 דונם.

1.06 מגיש ויוזם התוכנית

קק"ל חבל דרום, משתלת גילת, די"נ הנגב 85410, טל' 08-9986104, פקס 08-9924725.

1.07 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, רח' התקווה 4, באר שבע, טל' 6264333.

1.08 עורכת התוכנית

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטוקרה ובינוי ערים בע"מ, רשיון מס' 13705,
 רח' תאשור 19, עומר 84965, טל' 08-6469563, פקס 08-6469130.

1.09 מסמכי התכנית

התוכנית כוללת:

8 דפים של הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית"),
 גליון תשריט ערוך בק"מ 1:10000 (להלן "התשריט"),
 כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מן התוכנית.

1.10 מטרת התכנית

דיוק ופרוט יערות מסוג נטע אדם קיים מס' יקי 15, 20, 22, 23, 27, 28, 31, 38, 40
 ויערות מסוג נטע אדם מוצע מס' ימ' 18, 19, 24, בהתאם לס' 5 ב', ג' בתמ"א 22, ע"י:
 א. חלוקה למתחמים.
 ב. שינוי יעודי קרקע.
 ג. קביעת שימושים מותרים במתחמים השונים, הנחיות ומגבלות בניה.
 ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בתחום היער.

1.11 ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 – תכליות, שימושים והנחיות בניה

2.1 יער קיים, יער מוצע

2.01.1 שימושים מותרים

- יותר ביצוע הפעולות הנדרשות, לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו ולשמירתו של היער, וכן לשימוש כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, לרבות:
- נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם,
 - התווית דרכים, שבילים ודרכי יער לרכב, וכן פיתוח חניות,
 - נקיטת אמצעים למניעת דליקות, כולל פריצת פסי הפרדה ודרכי גישה לרכב כיבוי, העברת קווי מים והתקנת ברזי כיבוי ועמדות כיבוי אש וכן הקמת מיצפים להתראה מפני שריפות.
 - ביצוע עבודות הדרושות להסדרת ניקוז וערוצי נחלים, לאיגום מי נגר ולשימור הקרקע מפני סחף,
 - בניית גשרים לרכב ולהולכי רגל,
 - הקמת מצפורי נוף וחניוני נופש ללא מבנים, שיכולים לכלול גם מתקני ספורט ומשחק, ריהוט גן, כירות אש וברזיות, פסלים ופינות הנצחה, וכן מתקני אשפה.
 - הצבת שילוט מידע והכוונה,
 - רעיה, גידור והקמת מכלאות צאן,
 - העברת קווי תשתית

2.01.2 הוראות

- א. תנועה:
 - לא תותר התחברות של דרכי יער עם דרכים ארציות.
 - רוחב מירבי של דרכי יער יהיה 4 מ'.
 - התוויאת דרכי היער תתבסס ככל הניתן על דרכי עפר קיימות, ע"מ להקטין את הצורך בפריצת דרכים חדשות ולצמצם למינימום את הפגיעה בשטח.
- ב. רעיה:
 - רעיה עונתית, שינוי בגידור קיים וגידור שטח נוסף יותר רק באישור משרד החקלאות וקק"ל.
 - יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% לשנה.
- ג. פיתוח:
 - כל פעולות הפיתוח בתחום היער יתואמו עם קק"ל לפני ביצועם.
 - נקיטת אמצעים למניעת דליקות תעשה בתאום עם מפקח כבאות ראשי.
 - פעולות ניקוז יבוצעו ע"פ חוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקוניו, בתאום עם רשות הניקוז.
 - פעילות פיתוח בתחום רצועת נחל ובערוצי נחלים תעשה בתאום עם רשות הניקוז.

2.02 שטח חקלאי, שטח חקלאי בתחום יער קיים, שטח חקלאי בתחום יער מוצע

2.02.1 שימושים מותרים

1. על שטח זה יחולו הוראות כל התכניות התקפות החלות בתחום התכנית. יותרו השימושים המותרים בקרקע חקלאית עפ"י הוראות תמ"מ 14/4, בכפוף לאישור תכנית מפורטת.
2. השטח החקלאי בתחום יער ימשש לעיבוד חקלאי בלבד, ללא מבנים חקלאיים.

2.03 מגבלות פתוח בערוצי הנחלים ובתחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב34

1. כל פעולות פיתוח בתחום ערוצי נחלים ובתחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב34 יתואמו עם רשות הניקוז, כולל סוג העצים והסיחים המיועדים לנטיעה.
2. לא יתקיימו פעולות נטיעה בתוך תחתית ערוץ הנחל.
3. דרכים העוברות במקביל לערוץ הנחל יבוצעו ללא ריבוד אספלט.
4. דרכים לרכב או להולכי רגל החוצות את ערוץ הנחל יעברו בגשרים עיריים בריבוד אבן, בטון או אספלט, או בגשרים עיליים.
5. בתוך ערוץ הנחל ובתחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב34 לא תותר כל בניה, למעת הקמת מתקנים הנדרשים להסדרת הניקוז.

2.04 שטח עתיקות מוכרז

1. כל שטח התוכנית נכלל בשטח עתיקות מוכרז וחלות עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר פיתוח בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

2.05 בניה בתחום קווי בנין של דרכים ארציות

בתחום קווי הבנין של דרכים ארציות לא תותר כל בניה, לרבות חניה.

פרק 3 – זכויות בניה**3.01 זכויות בניה – מצב קיים**

אין הגדרת זכויות בניה

3.02 זכויות בניה – מצב מוצע

| קווי בניו לדרכים | היקפי בניה מירביים במתחם במ"ר לצורך הקמת מצפה אש | | | | | מס' קומות | שטח מתחם בדונם | מס' מתחם | יעוד קרקע |
|------------------|--|---------------|----------|--------------------|-------------------------|-----------|----------------|---|-----------|
| | תכנית מירבית | סה"כ לכל מצפה | שטח שרות | שטח עיקרי לכל מצפה | יחס למפלס הכניסה הקובעת | | | | |
| כמסומן בתשריט | 35 | 35 | - | 35 | מעל | 1 | | , 20,22,27,34,38 15/1,15/2,15/3,28/1,28/2,28/3 , 31/1,31/2,31/3 , | יער קיים, |
| | | | - | - | מתחת | | | | יער מוצע |
| | | | | | | | | 18,19,24 | |

פרק 4 - תשתיות

- א. דרכים, ניקוז, קווי מים קולחים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות.
- ב. פיתוח מערכות התשתית בתחום היער יתואם עם קק"ל, וילווה בנספח שיקום נופי.

4.1 חשמל:

- 4.1.1 רשת החשמל מתח גבוה ומתח נמוך תהיה תת-קרקעית.
- 4.1.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קו החשמל | מרחק מתיל חיצוני | מרחק מציר הקו |
|--|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' | 6 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) | | 20 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | | 35 מ' |

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

אסור להקים מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת הקווים העיליים לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן מותר לחצות או לעבור לאורך קווי החשמל עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז הדרום.

4.2 ניקוז

תכנית ניקוז תאושר על ידי רשות הניקוז.

4.3 סילוק פסולת:

פסולת בנין תפונה לאתר פסולת מאושר.

פרק 5 – כללי**5.1 תנאים למתן היתרי בניה:**

- היתרי בניה בתחום יער ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:
- א. אישור של הרשויות המוסמכות לתכנית של הסדרי תנועה להתחברות דרכי היער למערכת הדרכים המקומית.
- ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז.

5.2 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' בחוק בתכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

5.3 הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.


5.6 שלבי ביצוע

מייד עם אישור התוכנית.

חתימת עורכת התוכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התוכנית

 אדריכלית נילי ויסמן
רשיון מסי 13705
טלפקס: 08-6469563

קדן קימת לישראל
מרחב דרום - מחלקת תכנון
משתלתיגאלת
ד.נ. נגב 85410
טל 08-9986104
פקס 08-9924725
טל.ד. 15.7.15