

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 536/03/7**

**חורשת מעון**

לשכני המעון / מחזור  
 מסדר הפיקוח / מידת זיהום  
 09.02.2010  
 ג.ה.ק.ג.ל

**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי**  
**שמעונים**  
**הדרום – נפת באר שבע**  
**תכנית מפורטת**  
**סוג התכנית**  
**אישורים**

<b>מתן תוקף</b>	<b>הפקדה</b>
-----------------	--------------

<p><b>משרד הפנים מחוז דרום</b>  <b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</b>  <b>אישור תכנית מס' 536/03/7</b>  <b>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</b>  <b>ביום 25/10 לאשר את התכנית</b>  <b>מינהל התכנון</b></p>	
--	--

<p><b>536/03/7</b>  <b>הודעה על אישור תכנית מס' 536/03/7</b>  <b>נורסמה בילקוס הרשומים מס' 6080</b>  <b>מיום 28/10</b></p>	
--	--

--	--

הגשה 1 יוני 2008  
 מילוי תנאים להפקדה מאי 2009  
 מילוי תנאים למתן תוקף ינואר 2010

**יזלי זיסמן**  
 ארכיטקטורה וכינוי ערים בע"מ  
 יעוץ ניהול תכנון  
 תאשור 19 עומד 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130  
 עמוד 1 מתוך 14

**דברי הסבר לתכנית**

תמ"א 22 נערכה בקנה מידה שלא איפשר לדייק בגבולותיה. כמו כן נקבע, 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 מדייקת את הגבולות של היער הקיים "חורשת מעון" ומאפשרת פעילות של הגנה, טיפוח ונטיעות בתחומי היער.

גבולות התכנית נמצא בית כנסת עתיק "מעון", שהינו עתר עתיקות מוכרז ששוקם ולאחרונה נפתח לביקור קהל. היה ורשות העתיקות תרצה להפוך עתר זה למוקד פיתוח, תוגש לצורך כך תוכנית מפורטת נפרדת.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספרה	שם התכנית מספר התכנית	חורשת מעון 536/03/7
1.2 שטח התכנית		219.176 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4 סיווג התכנית	מספר מהדורה תאריך עדכון סוג התכנית	1 ינור 2010 תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית (שטחי יער).
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעינין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
	ואורדינאטה מערב מזרח –	582.000
	Y	
	ואורדינאטה דרום צפון –	143.500
	X	
1.5.2 תאור מקום		דרומית לקיבוץ נירים
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מוא"ז אשכול
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	התיחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות נירים
	ישוב	

שכונה  
רחוב  
מספר בית

ל"ר  
ל"ר  
ל"ר

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100322	מוסדר	חלק מהגוש		5,29
100327	מוסדר	חלק מהגוש		20,44,59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14/4	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4845	23.1.2000
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5606	18.12.2006
תמ"א 22	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4363	19.12.1995
2/123/03/7	שינוי	בתחום הקו הכחול של התכנית	3269	10.11.1985

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	הוראות התוכנית
		ארכי נילי ויסמן	יוני 2008		14		מחייב	הוראות התוכנית
		ארכי נילי ויסמן	יוני 2008	1		1:10000	מחייב	תשריט התוכנית

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 המסמכים המחייבים על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-9924725	08-9986104	משתלת גילת 85410 הנגב	קק"ל					

## 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-9924725	08-9986104	משתלת גילת 85410 הנגב	קק"ל					

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר ומשפחה פרטי	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264850	08-66264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101	ממ"י						

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
niliw@zahav.net.il	08-6469130	08-6469563	רח' תאשור 19 עומר 84965	שם פרטי ומספר תאגיד / שם רשות מקומית נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	064595556	נילי ויסמן	אדריכלית	
				המרכז למיפוי ישראל				מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

דיוק ופרוט יער קיים מסי יק 44 בהתאם להוראות סי 5 ב', ג' לתמ"א 22

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת תאי שטח.  
 ב. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ומשטח ללא יעוד ליער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22.  
 ג. קביעת שימושים מותרים בתאי השטח השונים, הנחיות ומגבלות בניה.  
 ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והוראות פיתוח בתחום היער.  
 ה. קביעת הנחיות ומיגבלות בניה באזור עתיקות מוכרז בית כנסת מעון.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 212.753 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	לא רלוונטי

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד

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 יער נטע אדם קיים – תאי שטח מס' 101, 102, 103

#### 4.1.1 שימושים

- יותר ביצוע הפעולות הנדרשות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו ולשמירתו של היער, וכן לשימושו כיער מרעה וכאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, לרבות:
    - הכנת שטח כולל חריש, טיחוח מכני וידני, קציר נגר (שיחים, לימנים), חפירת בורות מכנית וידנית, פעילות לשימור קרקע בוודיות, התקנת מערכות השקיה.
    - נטיעתם, טיפוחם וכריתתם של עצים רחבי עלים, חורש ארץ ישראלי, מיני בוסתן, אקליפטוסים וכן צמחיית נחלים.
    - התווית 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, הקמת מצפים להתראה מפני שריפות ועמדות כיבוי אש.
    - 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, וכן בניית מתקנים והחזקתם כגון צנרת מים ואבוסים.
    - העברת קווי תשתית.
- בתחום תא שטח מס' 102 יותר גם הקמתו של מוקד פיתוח, שיכלול את האתר הארכאולוגי ב"כ מעון, וכן ביתן כניסה/שומר, תחנת מידע ושרותים סניטריים.

#### 4.1.2 הוראות

- א. תנועה
  - לא תותר התחברות של דרכי יער עם דרכים ארציות. הכניסה ליער תהיה מדרך מקומית מס' 14 בתכנית 2/123/03/7 וכן מהצומת הקיים שהוסדר ע"י מע"ץ בדרך מס' 2410 עם הדרך הסלולה המובילה ל"בית הלבן".
  - רוחב מירבי של דרכי יער יהיה 4 מ', למעט הדרך הסלולה המובילה ל"בית הלבן", שרוחבה יכול להיות עד 12 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 יותרו רק באישור משרד החקלאות וקק"ל.
  - יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% לשנה.
- ג. הוראות פיתוח
- כל פעולות הפיתוח בתחום היער יתואמו עם קק"ל לפני ביצועם.
  - נקיטת אמצעים למניעת דליקות תעשה בתאום עם מפקח הכבאות
  - פעולות ניקוז יבוצעו ע"פ חוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקונו, בתאום עם רשות הניקוז.
- ד. הוראות פיתוח נוספות בתחום תא שטח 102 (מוקד פיתוח)
- הבניה יכולה להיות במבנה אחד, או במספר מבנים.
  - מיקום ואופי הבינוי יקבעו בתכנית בינוי לכלל תא השטח, שתתואם עם רשות העתיקות וקק"ל ותאושר ע"י הועדה המקומית.
  - השטח המיועד לדרך גישה פנימית ולחניה יבוצע תוך שימוש במצע המאפשר חלחול נגר עילי.

## 4.2 דרך מאושרת

### 4.2.1 שימושים

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל
- ב. חניה
- ג. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת
- ד. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.

### 4.2.2 הוראות

- א. בניה : בתחום הדרכים ובתחום קווי הבנין של דרכים ארציות לא תותר כל בניה
- ב. תנועה : תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט .

## 4.3 רצועה לתכנון דרך 242

### 4.3.1 שימושים

- א. הרצועה לתכנון דרך 242 באה להבטיח את האפשרות לתכנון וביצוע עתידי של הדרך הנ"ל. מימוש תכנית זו אין בה בכדי לסכל את האפשרות להגשת תוכנית מקומית המתווה את הדרך הנ"ל ומאפשרת את ביצועה.

### 4.3.2 הוראות

- א. בניה : בתחום הרצועה לתכנון לא תותר כל בניה, למעט המבנים הנדרשים לצורך הסדרת אתר העתיקות בית כנסת מעון, ומיצפי אש.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קו בנין לדרכים	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכסית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל תא שטח מינימלי דונם	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	שטחי בניה כוללים	מתחת לקובעת				שטחי בניה כוללים
כמסומן בתשריט		1	לפי הנדרש		ל"ר	35	35				10	101	יער נטע אדם קיים	
		1	לפי הנדרש		ל"ר	65 (1)	65 (1)	15	עיקרי שרות	35 (לצורך הקמת מצפה אש בלבד)	10	102		

(1) השטח הני"ל אינו כולל שטח הדרוש לקירוי הממצאים הארכאולוגיים שיתגלו באתר.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה בתחום יער ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:

- א. אישור של רשות התמרור לתכנית של הסדרי תנועה להתחברות דרכי היער למערכת הדרכים המקומית.
- ב. בתחום תא שטח מס' 102 – אישור תכנית בינוי כמפורט בסי' 4.1.2 ד'.
- ג. עריכה ואישור של מסמך מימשק יערני, בהתאם לסי' 14 בתמ"א 4/22.
- ג. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז.

**6.2 הוראות פיתוח**

- א. דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העינין).
- ב. פיתוח מערכות התשתית בתחום היער יתואם עם קק"ל, וילווה בנספח שיקום נופי.
- ג. פתרון הביוב יאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ד. כל פעולות פיתוח בתחום ערוצי הנחלים יתואמו עם רשות הניקוז, כולל סוג העצים והשיחים המיועדים לנטיעה:
  1. לא יתקיימו פעולות נטיעה בתוך תחתית ערוץ הנחל.
  2. דרכים העוברות במקביל לערוץ הנחל יבוצעו ללא ריבוד אספלט.
  3. דרכים לרכב או להולכי רגל החוצות את ערוץ הנחל יעברו בגשרים עיריים בריבוד אבן, בטון או אספלט, או בגשרים עיליים.
  4. בתוך ערוץ הנחל לא תותר כל בניה, למעת הקמת מתקנים הנדרשים להסדרת הניקוז.
- ה. תכנית ניקוז תאושר על ידי רשות הניקוז.
- ו. פסולת בנין תפונה לאתר פסולת מאושר.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בגבולות המגרשים ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

**6.4 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

**6.5 הפקעות 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.

## 6.6 הוראות בנושא חשמל

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
3.50 מ'	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.00 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :
20.00 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו : (קיים או מוצע)
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

ב. 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 והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ה. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית, ורשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת קרקעית.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ז. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.

ח. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**6.7 אתר עתיקות מוכרז**

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה 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 בניה בתחום קווי בנין של דרכים ארציות**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא מייד עם מתן תוקף לתוכנית.

## 8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה ותאריך
מגיש התכנית		קק"ל	<p>קרן קימת לישראל  מרחב דרום - מחלקת תכנון  משתלת גילת  ד.נ. נגב 85470  טל 08-9986104  פקס 08-9924775</p>
יזם בפועל (אם רלבנטי)			
בעלי עניין בקרקע		ממ"י	
עורך התכנית	064595556	נילי ויסמן	<p>נילי ויסמן  אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  ח.נ. 2-333504-51  טלפקס : 08-6469563</p> <p>25.1.10</p>