

לשכת הנגידים והמפקחים
 משרד המיסים ושירות המבחן
 27. 01. 2009
 נתקבל

מחוז הדרום – נפת אשקלון
מרחב תכנון מקומי שיקמים

הוראות התוכנית

יער שחר

תכנית מפורטת מס' 296/03/6

דייוק שיטחי יער לפי תמ"א 22

משרד המבחן והמפקחים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968
 296/03/6
 תוכנית מפורטת מס' 296/03/6
 תוכנית מפורטת לתכנון נפת אשקלון תחום
 ביום 11/11/08
 מנהל התכנון
 הודעה על אישור הכיית מס.
 296/03/6
 כדרכה בילקוט הכרסומים מס.
 מיום

מגיש התכנית: קק"ל חבל דרום
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 עורכת התוכנית: אדר' נילי ויסמן
 תאריך עידכון: אפריל 2005
 יוני 2007
 מאי 2008
 דצמבר 2008

מבוא לתוכנית מפורטת מס' 296/03/6

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 קדסטטריות ומאפשרת פעילות של הגנה, טיפוח ונטיעות בתחומי היער, ופעילות חקלאית ביתר השטח. כמו כן מסדירה התכנית את השימושים המותרים באזור מחצבה נטושה "עצם".

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

מחוז הדרום – נפת אשקלון מרחב תכנון מקומי שיקמים

פרק 1 – התכנית

1.01 שם התוכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 296/03/6, יער שחר (להלן התכנית), דיוק תחומי יער בהתאם לסעיף 5 ב', ג' לתמ"א 22.

1.02 יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה ל: תמ"א 22, תמ"א 34 ב/3, תמ"א 34 ב/4, תמ"א 37 א/1, תמ"מ 4/14, תכנית 101/02/1 מוביל מים וקולחים ארצי.

התכנית משנה את התכניות המקומיות מס':
1/157/03/6 קוממיות, 1/137/03/6 יד נתן, ד/826 רוחה, 2/196/03/6 עוצם, 2/204/03/6 שחר, 3/204/03/6 מתקן ביוב, 248/03/6 פרוזדור הנדסי, 167/03/6 ד/268/03/6 צומת פלוגות, 224/02/6 מ"א שפיר.

התכנית אינה משנה את התכניות מס' 4/204/03/6, 5/204/03/6 שחר-הרחבה א' ו-ב'.

1.03 המקום

ממערב ומצפון לצומת פלוגות, מועצות אזוריות שפיר, לכיש, חוף אשקלון, נ"צ מרכזי 617.000, 174.000

1.04 גושים וחלקות

גוש 2862	חלקי חלקות 3, 4, 6
גוש 2926	חלקי חלקות 2, 38
גוש 2928	חלקי חלקות 2, 3, 6, 9
גוש 2955	חלקי חלקות 4, 5, 8, 9
גוש 2956	חלקי חלקות 4, 6, 8
גוש 3082	חלק חלקה 4
גוש 3083	חלקות 3, 6, 15, 17, 18, 20, חלקי חלקות 13, 19, 21, 22
גוש 3084	חלקה 9, חלקי חלקות 3, 4
גוש 3086	חלקי חלקות 14-5, 17, 18, 20
גוש 3087	חלקי חלקות 16, 19
גוש 3090	חלקי חלקות 6-2, 100
גוש 3091	חלקות 12, 13, חלקי חלקות 7, 9-11, 14-17, 21, 24, 25
גוש 3097	חלקה 7, חלקי חלקות 5, 6, 8, 9, 13
גוש 3098	חלק חלקה 60

1.05 שטח התוכנית

4177.733 דונם.

1.06 מגיש ויוזם התוכנית

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

1.07 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, רח' התקווה 4, באר שבע, טל' 08-6264333

1.08 עורכת התוכנית

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

1.09 מסמכי התכנית

התוכנית כוללת:
10 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 מוצע מס' ימ' 1, 13, 22, 25, 36, 39, 104
ויערות מסוג נטע אדם קיים מס' יק' 9, 21, 29, 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.
 - ה. קביעת הנחיות לטיפול בשטח מחצבת עצם נטושה בתחום יער מוצע מס' ימ' 22
בנ"צ מרכזי 616.400, 172.750.

1.11 ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 – תכליות, שימושים והנחיות בניה

2.1 יער קיים, יער מוצע – מתחמים מס' 9, 21, 29, 29/3-29/1, 1, 25, 36, 36/1, יער קיים בתחום אזור בינוי עירוני מתחמים מס' 29/4, 29/5

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 ואבוסים,
 - העברת קווי תשתית.
- יעוד המתחמים 29/4, 29/5 ל- "יער קיים בתחום אזור בינוי עירוני" בא להבטיח שלא ימנע תכנון ופיתוח המתחמים הנ"ל בהתאם להוראות תמ"מ 14/4.

2.01.2 הוראות

- א. תנועה:
 - הגישה למתחמי יער תהיה מדרכים מקומית מאושרות, ולא תותר התחברות של דרכי יער עם דרכים ארציות.
 - רוחב מירבי של דרכי יער יהיה 4 מ'.
- 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% מהשטח 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" לפי תמ"א 34/ב/3 ובערוצי נחלים תעשה בתאום עם רשות הניקוז.

**2.02 שטח חקלאי בתחום יער קיים, שטח חקלאי בתחום יער מוצע –
מתחמים מס' 227, 228, 235, 233, 231, 230, 226, 223-206**

בשטחי החקלאות אשר נותרו בתחום יער יותר עיבוד חקלאי ומרעה בלבד, ללא כל בינוי.

2.03 שטח חקלאי – מתחמים מס' 224, 229, 232, 234, 236-257

על שטח זה יחולו הוראות כל התכניות התקפות החלות בתחום התכנית:

א. במתחם מס' 249 יותרו השימושים המותרים בקרקע חקלאית עפ"י הוראות תמ"מ 14/4, כפוף לאישור תכנית מפורטת.

ב. במתחמים מס' 250-255 יחולו הוראות ויותר כל השימושים המותרים באזור חקלאי לפי תכ" 1/137/03/6 כולל: עיבוד קרקע ומבנים לאחזקת בעלי חיים, חממות.

ג. במתחמים מס' 224, 229 יחולו הוראות ויותר כל השימושים המותרים באזור חקלאי לפי תכ" 2/196/03/6 כולל: עיבוד קרקע ומבנים לאחזקת בעלי חיים, חממות. במתחם מס' 224, מחצבת "עצם", יותר בנוסף גם השימוש לאגם הצפה עונתי או קבוע. כמו כן יותרו בו שימושים תיירותיים, כאשר פרוט השימושים התיירותיים, הנחיות והיקפי הבניה, ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן בנפרד, ויכולה לכלול בין היתר גם שימושים של שייט ודייג, תחנת מידע, שרותים ציבוריים, עזרה ראשונה, קיוסק, סככות צל וחניונים. כל תכנית לשיקום המחצבה תתואם עם משרד הביטחון.

ד. במתחמים מס' 232, 234, 236-246 יחולו הוראות ויותר כל השימושים המותרים באזור חקלאי לפי תכ" 2/204/03/6 כולל: עיבוד קרקע ומבנים לאחזקת בעלי חיים, חממות.

ה. במתחם מס' 257 יחולו כל ההוראות ויותר כל השימושים שנקבעו בתכנית 2/204/03/6 לחלקות א' משק חקלאי.

ו. במתחמים מס' 247, 248, 256 יחולו הוראות ויותר כל השימושים המותרים בשטח לחקלאות לפי תכ" 224/02/6 כולל: עיבוד חקלאי, בניני משק חקלאיים הדרושים במישורין ליצור החקלאי, חממות.

במתחמים מס' 224, 238, 239, 245, בתחום השטח החופף את תחום ההשפעה של נחלים לפי תמ"א 34/3ב, השימושים המותרים והוצאת היתרי בניה יהיו בתאום עם רשות הניקוז, אשר תבחן את הצורך ואת האפשרות לצמצום תחום ההשפעה של הנחל.

2.04 שטח מושב שחר – מתחמים מס' 401, 402

במתחם מס' 401 יחולו כל ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 4/204/03/6, 5/204/03/6. במתחם מס' 402 יחולו כל ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5/204/03/6.

2.05 מתקן הנדסי – מתחמים מס' 404, 405

יחולו כל ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3/204/03/6

2.06 צינור גז

1. על התוואי המסומן עבור הגז הטבעי יחולו הוראות תמ"א 1/א/37.
2. לא תותר נטיעת עצים בתחום רצועת צינור הגז.

2.07 מגבלות פתוח בתחום "רצועת נחל" בתמ"א 3/ב/34 ובערוצי הנחלים

1. כל פעולות פיתוח בתחום "רצועת נחל" יתואמו עם רשות הניקוז, כולל סוג העצים והסיחים המיועדים לנטיעה.
2. לא יתקיימו פעולות נטיעה בתוך תחתית ערוץ הנחל.
3. דרכים העוברות בתוך "רצועת נחל" 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 לא תותר כל בניה, למעת הקמת מתקנים הנדרשים להסדרת הניקוז.

2.08 אתר עתיקות מוכרז

1. בכל שטח התוכנית שנכלל בגבולות אתר עתיקות מוכרז חלות הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז 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.

2.09 מוביל מים וקולחים ארצי

- יחולו כל ההוראות ומגבלות הפתוח שנקבעו בתכנית 101/02/1.
- ביצוע השימושים המותרים על פי סי' 2.01 (יער קיים, יער מוצע), בתחום הרצועה של מובל המים והקולחים הראשי לפי תכ' 101/02/1, לא ימנע בעתיד תכנון ופיתוח של הרצועה הנ"ל בהתאם לתכנית מפורטת למובל, הכל על פי הנחיות שנקבעו בתכנית 101/02/1.

2.10 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/ מצב מוצע****תכ' 1/157/03/6, 1/137/03/6, 2/196/03/6, 2/204/03/6, אזור חקלאי**

הערות	קווי בנין מ'			מס' קומות	שטח בניה מקסימלי ברוטו מ"ר		גודל מגרש מ"ר		תכלית האזור	אזור
	אחורי	צדדי	חזיתי		מגורים	מקסימלי	מינימלי			
	5	3	כמסומן בתשריט		מגורים	-	כמסומן בתשריט		עייבוד חקלאי	חקלאי
מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה לפי שיקול דעת הועדה המקומית	5	3 או 0	בהתאם לרשום בהגבלות והוראות כלליות	5	אסור				חממות	

תכ' 224/02/6 אזור חקלאי

הערות	קווי בנין מ'			רוחב חזית המגרש	שטח מבני עזר ב% משטח המגרש	מס' קומות	% בניה מקסימלי	שטח חלקה במ"ר מינימלי	אזור
	אחורי	צדדי	חזיתי						
מבנים חקלאיים בלבד. בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים על קו בנין 0	8 או 0	3 או 0	בהסכמת השכנים	5 מ'	-	1	-	5 ד'	שטח לחקלאות

תכ' 2/204/03/6 מושב שחר חלקות א' משק חקלאי

הערות	קווי בנין מ'			שטח מבני עזר במ"ר	מס' קומות	שטח בניה מקסימלי ברוטו מ"ר		גודל מגרש מ"ר		תכלית האזור	אזור
	אחורי	צדדי	חזיתי			מגורים	מקסימלי	מינימלי			
	5	3 או 0	בהתאם לרשום בהגבלות והוראות כלליות	בהתאם להחלטת עדה מקומית	-	מגורים	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		עייבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים	חקלאי משקי

תכ' 5/204/03/6 מושב שחר הרחבה, מגורים א'

היעוד	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה				תכסית מירבית	סה"כ לכל הקומות	מס' קומות	מס' יחידות דיור	קווי בנין		
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות	סה"כ					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'		מקסי 500 מ"ר	מקום	45%	6%	51%	39%	2	1	3	3	3	

תכ' 4/204/03/6 מושב שחר הרחבה, מגורים א'

היעוד	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה				תכנית מירבית	מס' קומות מירבי	מס' יחידות דיור	קווי בנין		
			מיקום	למטרות עיקריות %	למטרות שרות %	סה"כ %				קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'		מקס' 500 מ"ר	מעל הקרקע	35% (1)	12% (2)	47%	35%	2	1	כמסומן בתשריט	3	4
			מתחת הקרקע									

- (1) שטח בניה מותר במגרש למטרות עיקריות הוא 180 מ"ר
 (2) שטח בניה מותר במגרש למטרות שרות עד 60 מ"ר מעל או מתחת לקרקע

תכ' 3/204/03/6 מתקן הנדסי

שם האזור	מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	מיקום	אחוזי בניה מירביים במגרש			תכנית מירבית	גובה המבנה		קווי בנין		
				שימוש עיקרי כולל אחסנה	חלקי שרות חניה	סה"כ		מס' קומות מירבי	גובה במ'	קדמי	צדדי	אחורי
מתקן הנדסי	1 א1	19.894 10.354	מעל	4%	2%	7%	53%	14 מ' כולל ארובות	2	3	3	3
			מתחת	30%	10%							

תכ' 248/03/6, 101/02/1, 167/03/6, ד/826, 268/03/6
 אין הגדרת זכויות בניה

3.02 זכויות בניה – מצב מוצע, מתחמי יער בלבד

קווי בנין לדרכים	היקפי בניה מירביים במתחם במ"ר לצורך הקמת מצפה אש					מס' קומות	שטח מתחם בדונם	מס' מתחם	יעוד קרקע
	תכנית מירבית	סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	יחס למפלס הכניסה הקובעת				
כמסומן בתשריט		35	-	35	מעל	1		29, 21, 9	יער קיים
			-	-	מתחת				יער מוצע

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.
- ג. פיתוח מערכות התשתית בתחום "רצועת נחל" יתואם עם רשות הניקוז.

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

התחלת ביצוע התכנית תהיה מייד לאחר אישורה.

חתימת עורכת התוכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התוכנית

R

אורנית גילי ויסמן
רשמת מסי 13705
טלפקס: 08-6469583

קרן קימת לישראל
מרחב דרום - מחלקת תכנון
משתלת גילת
ד.נ. נגב 85410
☎ 08-9986104
פקס 08-9924725