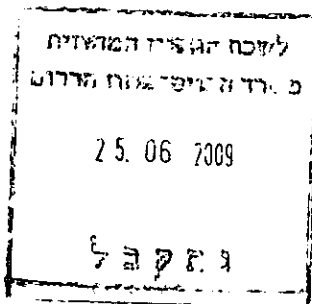


חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"



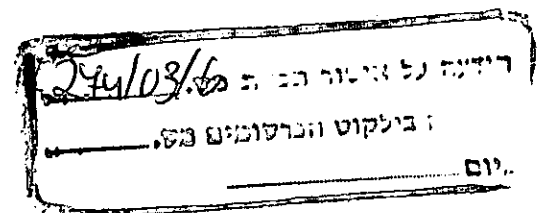
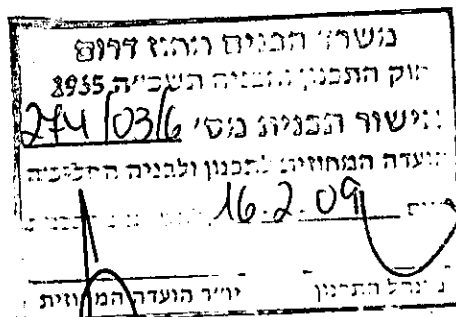
תכנית יער חרובית

תכנית מפורטת מס' 274/03/6

שינוי לגוש יער מס' 3254 (חלק) עפ"י תמ"א 22
לפי סעיף 5 ב'ג' להוראות תמ"א 22

הוראות התכנית

יוני 2009



עמירם דרמן, מתכנן ערים, רח' ששת הימים 35 כפר סבא, 44269
טל. 09-7450298, פקס. 09-7487647, נייד: 050-5239298.

מבוא ודברי הסבר

מרחב תכנון מקומי "שקמים"
תכנית מפורטת מס' 274/03/6
ליער מס' 3254 (חלק) לפי סעיף 5 ב',ג' להוראות תמ"א/22
יער חרובית

מבוא ודברי הסבר

יער חרובית ממוקם מזרחית לקבוץ כפר מנחם, צפונית לתל צפית ודרומית לכביש 383. מדובר ביער שעיקרו יער נטע אדם קיים, המיועד לנופש בחיק הטבע. ליער נגישות טובה מכביש 383 והוא מהווה חלק מהטבעת החיצונית של היערות המטרופוליניים. במקרה של יער חרובית הוא אמור לשרת את אוכלוסיות שלושת המטרופולינים: תל אביב, ירושלים ובאר שבע. כבר כיום ניתן להגיע אליו בנסיעה של כשעה מכל אחד מהמטרופולינים הנ"ל, בעתיד הלא רחוק, עם מימוש תוואי כביש 6, העובר בסמוך ליער, תשתפר מאד הנגישות למתחם יער זה.

ביער יש כיום מספר חניונים, שהבולט בהם הוא החניון שהוקם עבור נכי צה"ל, "פארק הלוחם". בנוסף, משמש היער לארועים והתקהלויות תקופתיים, כגון הפנינג "בראשית" וכיו"ב.

יער חרובית נועד גם לשמש שער צפוני לפארק "יואב יהודה" המתוכנן, דרומה לו באזור לוזית. לשם כך יועד ביער מתחם ל"מרכז שרותים ונופש", הכוונה להקים במרכז זה מערך הדרכה ונקודת שרות לוגיסטית לבאי הפארק.

התכנית המפורטת ליער חרובית נגזרת מתמ"א/22. התכנית מדייקת את גבולות התמ"א בהתאם למציאות של היערות והשטחים הראויים ליעור בפועל. שטחים מעובדים חקלאית, אשר סומנו כיער עפ"י תמ"א/22 וכן שטחי משבצות של ישובים חקלאיים הוצאו מתחומי התכנית עפ"י דרישת ממ"י ובתאום עם ממ"י.

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי "שקמים"
תחום שיפוט מוניציפלי:
מועצה אזורית יואב
תכנית יער חרובית מס' 274/03/6

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית זו נקראת תכנית יער חרובית מס' 274/03/6
התכנית הינה ברמה מפורטת.

1.2 מקום התכנית – מ.א. יואב, מזרחה לקבוץ כפר מנחם, דרומית לכביש 383.

גוש וחלקות:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
2698	12	10, 9
2699		10
2700	4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.	3, 5, 8
4196		4, 57
34003		8, 11, 21, 34
34006		1, 19, 21, 23, 39
34007	5, 7, 11, 12, 15	2, 4, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 16, 17, 21, 29.
34008	2	3, 5
34009		3

1.3 שטח התכנית:

6198.14 דונם, מדוד במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל זכויות בקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

יזמי ומגישי התכנית: קרן קיימת לישראל, אשתאול, ד,ג שמשון, 99775.

אחרים: מועצה אזורית יואב

עורך התכנית: עמירם דרמן, מתכנן ערים. רח' ששת הימים 35 כפר סבא, 44269.
טל. 09-7450298, פקס. 09-7487647, נייד: 050-5239298

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א / 22 – התכנית מהווה פירוט ודיוק לתמ"א / 22.
 תמ"מ 14/4 - התכנית מהווה פירוט ודיוק לתמ"מ 14/4.
 תכניות אחרות - התכנית איננה חלה בתחום הקווים הכחולים של הישובים הנמצאים במתחם ובקרבתו.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית בכתב הכולל 9 עמודים.
 ב. תשריט מצב קיים ומצב מוצע ערוך בקני"מ 1:10,000 .
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה 1998
 עדכון: 3.06 , דצמבר 2007 .

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית קיימת	קו כחול דק מרוסק בצבע כחול
גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול יער עפ"י תמ"א 22	קו חום
גבול גוש	קו שחור משוון
גבול חלקה ומספרה	קו שחור וספרה בשחור
דרך קיימת / מאושרת	חום
יער נטע אדם קיים במצב קיים	משבצות ירוקות קטנות מותחם חום
יער נטע אדם קיים	מילוי ירוק כהה
יער נטע אדם מוצע במצב קיים	משבצות ירוקות גדולות מותחם חום
יער נטע אדם מוצע	מילוי ירוק בהיר
יער פארק קיים במצב קיים	קווים אנכיים סגולים מותחמים בחום
יער פארק קיים	מילוי סגול מלא
שטח חקלאי	קווים ירוקים אלכסוניים
קו מפריד בין יער קיים (בתמ"א 22) למוצע	קו חום מלא
אזור עתיקות	תיחום ריבועי שחור

1.10 טבלת יעודי קרקע:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח דונם	אחוז	שטח דונם	אחוז	
715.84	11.57	605.40	9.79	שטח חקלאי
3562.00	57.46	3621.11	58.42	יער נטע אדם קיים
788.44	12.72	916.22	14.78	יער נטע אדם מוצע
1003.32	16.2	926.86	14.97	יער פארק קיים
128.54	2.07	128.54	2.07	דרך קיימת/מאושרת
6198.14	100.00	6198.14	100.00	ס"ה

1.11 טבלת שטחי יער:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח דונם	אחוז	שטח דונם	אחוז	
3562.00	57.46	3621.11	58.42	יער נטע אדם קיים
788.44	12.72	916.22	14.78	יער נטע אדם מוצע
1003.32	16.2	926.86	14.97	יער פארק קיים
5353.76	86.38	5464.19	88.17	ס"ה

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

1. שמירת אופיו של המרחב הנכלל בתחום התכנית כמרחב בעל אופי כפרי ונופי פתוח.
2. דיוק גבולות היער בהתאם להוראות תמ"א/22.
3. שמירת שטחים חקלאיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד בהתאם לפרוט של קרקע חקלאית ליער.
2. שינוי ייעוד בהתאם לפרוט של יער לקרקע חקלאית.
3. פירוט יתר של התכליות המותרות בסוגי היער השונים וקביעה של גבולות היער.
4. קביעת הנחיות להכנה של תכנית מפורטת ל"מרכז שירותים ונופש".
5. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.0 התכליות, השימושים והפעולות המותרות בייעודי הקרקע:

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא אלא אם הם נכללו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. בתחום התכנית בו חלה תמ"א/37/א/1 יחולו הוראות תמ"א/37/א/1, בתחום בו חלה תמ"א/10/ג/1 יחולו הוראות תמ"א/10/ג/1.

להלן פירוט התכליות והשימושים:

3.1 יערות:

3.1.1 אזור "יער נטע אדם קיים"

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

3.1.2 הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.

3.1.3 הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.

3.1.4 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, נופש ומשחקים. תותר הקמת חניונים, לרבות שירותים, בתאום עם משרד הבריאות.

3.1.5 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 וכד').
יותר פיתוח דרכי גישה לרכב וחניית. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'.
חומרי הקרקע בדרכים אלה יהי קרקע טבעית או מצעים.

3.1.6 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 וקרן קיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י קק"ל.

3.1.7 יותר שילוט דרכים אשר יבוצע בחומרי מתכת, אבן, זכוכית ועץ ובאישור קק"ל.

3.1.8 תותרנה עבודות לביצוע נטיעות חדשות של עצים רחבי עלים ומחטניים.

3.1.9 לצורך עיבוד הקרקע תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי גר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.

3.1.10 תותר פעילות הנצחה אך ורק באזורים המסומנים בתשריט.

3.2 אזור יער נטע אדם מוצע

באזור "יער נטע אדם מוצע" 22 יותרו התכליות והשימושים המותרים באזור "יער נטע אדם קיים" ובהתאם לתנאים החלים על יערות אלו.

3.3 יער פארק קיים

שטח המיועד לנטיעת עצים ושיחים בדלילות ומאופיין ע"י צומח עשבוני שתכונותיו מאפשרות מרעה, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, כמוגדר ומותחם בתשריט. תותר התווית דרכי יער, שילוט, נטיעות ועבודות קרקע לשם כך.

3.4 מרכז שירותים ונופש

האיתור המדויק של האתר, זכויות ומגבלות הבניה בשטח האתר, לרבות ההקלה הנדרשת לפי הוראות תמ"א/22, ייקבעו בתכנית מפורטת, כמצוין בפרק 4 בהוראות תכנית זו.

3.5 שטח חקלאי

שטח שייעודו עיבוד חקלאי לשימוש מרעה, גידולי בעל, שלחין, מטעים ופרדסים. 3.5.1 לא תותר הקמת מבנים חקלאים מכל סוג שהוא, כגון לולים, רפתות, בתי אריזה, אכסון, סככות וכיוצא באלה.

3.6 תכניות מתאר ארציות מס' תמ"א/37/1 ו- תמ"א/10/ג

בשטחים אשר בתחום התכנית בהם חלה תמ"א/37/1, יחולו הוראות תמ"א/37/1 על שינוייה ובשטחים בהם חלה תמ"א/10/ג, יחולו הוראות תמ"א/10/ג על שינוייה.

פרק 4 הוראות זכויות בניה

4.1 היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה יהיה:

- א. הגשת תכנית בינוי בקני"מ 1:1000 לועדה המקומית.
- ב. להראות פתרון למערכת סילוק השפכים, האשפה ופסולת הבניין.
- ג. הצגת פתרון לחניה.
- ד. תאום התכנית עם משרד הבריאות.
- ה. ל"מרכז שירותים ונופש" תאום תכנית מפורטת נפרדת אשר תכלול נספח בינוי ונספח נופי אשר יצביעו על שילוב המבנים בנוף האזור.

פרק 5 הוראות פיתוח מערכות ומתקני תשתית

5.1 הנחיות כלליות לתשתית

- א. כל מערכות קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת, ביוב, מים, גז וכיו"ב יעברו במסדרונות תשתית תת קרקעיות. לעניין קווי החשמל, חובת ההטמנה של קווי חשמל בקרקע תחול רק על קווי מתח נמוך שיונחו לצורך מימוש התכנית.
- ב. היתר לביצוע קווי תשתית יותנה בהכנת תכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית, ואשר תכלול תכנית לשיקום התוואי הנופי ולוחות זמנים לביצועה.
- ג. מים – אספקת המים תהיה באיכות מי שתייה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות, מערכת אספקת מי השתייה תופרד באופן מוחלט מכל שאר השימושים במים כגון כיבוי אש, פינת חי, גינון, שטיפות וכו'. תכניות מע' אספקת המים יאושרו ע"י משרד הבריאות.
- ד. ביוב – לא יאושרו תכניות ביוב מקומיים. השפכים יסולקו למערכת מרכזית קרובה, תכניות מע' השפכים יתואמו עם משרד הבריאות.
- ה. חשמל – גבולות אתר צפית, רצועות המעבר לקווי חשמל וכן רשימת התכליות המותרות בתחומן וקווי המגבלות מהם, יהיו בהתאם ובכפוף להוראות תמ"מ/14/4, ותמ"א/10.
- ו. תיאסר כל בנייה או חנייה בתחום קו הבניין של 80 מ' מציר דרך אזורית מס' 383.

5.2 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.

פרק 6 עתיקות

- 6.1.1 - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 6.1.2 - 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.
- 6.1.3 - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.1.4 - 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.
- 6.1.5 - 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 7 - הוראות כלליות

- 7.1 **דרך חקלאית:** דרך עפר או דרך סלולה, המשרתת פעילות חקלאית, ומיועדת למעבר כלי רכב וכלים חקלאים אשר אינם פוגעים בתשתית הדרך.
- 7.2 **זכויות מרעה -** תשמרנה זכויות המרעה של בעלי זכויות אלה. כל פעילות יערנית תתואם עם בעלי זכויות המרעה בשטח, המגמה למנוע פגיעה במרעה קיים בפועל בשטח.
- 7.3 **הפקעה לצורכי ציבור**
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
- 7.4 **עורק ניקוז ורצועת השפעה**
בתחום התכנית עורק ניקוז (נחל ברקאי) ורצועת השפעה עפ"י תמ"א/34/ב/3. בתחום זה, יחולו הוראות תמ"א/34/ב/3.
- 7.8 **פקודת היערות**
אין בתכנית זו כדי לפגוע בפקודת היערות - 1926.

תאריך: 9 במרץ 1998. 21 באפריל 1998. 4 באוקטובר 1999. 10 ביולי 2000.
4 ביולי 2003. 17 נובמבר 2003. 6 בפברואר 2004. 8 ביוני 2004
7 ביוני 2005, 12 באוגוסט 2005. 27 בספטמבר 2005, 17 במרץ 2006
4 באוגוסט 2006, 15 בדצמבר 2006, 31 בדצמבר 2006, 21 בדצמבר 2007
23 בפברואר 2009, 14 יוני 09.

פרק 8 חתימות

סוג בעל התפקיד	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע	חתימה	תאריך חתימה
בעל הזכויות בקרקע	מנהל מקרקעי ישראל		
יוזם התכנית	קרן קיימת לישראל		
עורך התכנית	עמירם דרמון, מתכנן ערים		15.6.09

עמירם דרמון
תכנון ערים
רח' ששת הימים 3357
תל אביב 6109008
טל: 08-7450298 פקס: 08-7487567