

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי באר-טוביה

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
21.02.2011
נתקבל

תכנית מס' 165/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס' 126/03/8, 134/03/8, 137/03/8, 3/140/03/8, 5/137/03/8, א/146/03/8
שינוי ליערות: נ 9, 17, 18, 19, 42, וליערות: יק 55, 48, 46, 45, 41, 29, 10,
לפי סעיף 5 ב' ג' בהוראות תמ"א 22

יער עזריקם

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
תכנית מס' 165/03/8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
היום 21.2.2011 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 165/03/8
כורסמה בילקוט הפרטומים מס' 6222
מיום 10.11.10

- | | |
|---|---------------|
| הדרום | מחוז: |
| באר שבע | נפה: |
| מצומת עד הלום בצפון-מערב עד קרית מלאכי בדרום-מזרח ועד מושב גבעתי בדרום לאורך הישובים שתולים, שדה עוזיהו, אמונים, גבעתי, חצור, עזריקם, אורות, באר טוביה וכפר אחים. פרוט בדף הבא. | מקום: |
| 2908.258 דונם | גושים וחלקות: |
| קרן קיימת לישראל | שטח התכנית: |
| עמיחי אדריכלים בע"מ | מגיש התכנית: |
| אלי עמיחי-אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס' 22239 | עורך התכנית: |
| רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע | |
| טל. 08-6235902 פקס. 08-6235903 | |
| מינהל מקרקעי ישראל | בעל הקרקע: |
| 10.8.08, 15.11.07, 1.12.05, 2.12.04, 19.11.03, 5.02.03, 14.11.02 | תאריך: |
| 13.02.11, 15.08.10, 10.05.10, 11.2.10, 15.02.09 | |

גושים וחלקות:

- גוש 183 חלקה 84 חלקי חלקות 17, 19, 23, 54, 56, 58, 60, 62, 64,
83, 82, 81, 72, 70, 66
- גוש 301 חלקי חלקות 28, 30, 31, 32, 49, 50, 92, 93, 98, 109, 129, 132
גוש 336 חלקה 77, חלקה 81 (חלק)
- גוש 337 חלק 142, חלקי חלקות 138, 140, 141
גוש 358 חלקה 81 (חלק)
- גוש 543 חלקה 44 (חלק)
- גוש 2404 חלקות 42, 43, חלקי חלקות 31, 32, 33, 34, 35, 41, 44, 48
גוש 2490 חלקי חלקות 2, 5, 9, 10, 12, 13
גוש 2491 חלקה 8, חלקי חלקות 2, 7, 9, 10
גוש 2492 חלקי חלקות 32, 37
גוש 2493 חלקי חלקות 24, 27
גוש 2495 חלקי חלקות 43, 44, 49, 59, 60, 62
גוש 2503 חלקי חלקות 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 56
גוש 2511 חלקי חלקות 10, 11, 13, 14, 15, 19, 20, 21
גוש 2512 חלקי חלקות 8, 9, 10, 34, 35, 36, 37
גוש 2513 חלקות 29, 30, 31, חלקי חלקות 25, 26, 27, 44
גוש 2514 חלקי חלקות 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 51, 52
גוש 2515 חלקי חלקות 49, 51, 52
גוש 2516 חלקי חלקות 3, 4, 8, 9
גוש 2517 חלקי חלקות 2, 3, 4, 5, 7, 8
גוש 2535 חלקי חלקות 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 37, 38
גוש 2536 חלקות 28, 29, 46, חלקי חלקות 26, 27, 30, 31, 35, 47, 49, 50
גוש 2542 (חלק)
- גוש 2544 חלקי חלקות 11, 12, 14, 15, 17, 22
גוש 2545 חלקי חלקות 17, 26, 27
גוש 2546 (חלק)
- גוש 2547 חלקי חלקות 24, 29
גוש 2549 חלקי חלקות 29, 34, 36, 40
גוש 2591 חלקי חלקות 20, 23, 26, 28, 30, 32, 38
גוש 2592 חלקות 8, 12, חלקי חלקות 11, 19
גוש 2593 חלקות 9, 10, 11, חלקי חלקות 3, 5, 6, 7
גוש 2594 חלקות 7, 11, חלקי חלקות 2, 3, 4, 8, 9, 10
גוש 2595 חלקי חלקות 2, 3, 4, 8, 9
גוש 2596 חלקי חלקות 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25
גוש 2597 חלקי חלקות 22, 70
גוש 2598 חלקה 32, חלקי חלקות 26, 27, 30, 31
גוש 2599 חלקות 13, 17, חלקי חלקות 11, 16, 18
גוש 2752 חלק חלקה 4
גוש 2755 חלקי חלקות 5, 13, 17
גוש 2759 חלקי חלקות 2, 3, 4
גוש 2760 חלקי חלקות 2, 3
גוש 2772 (חלק)

מבוא לתכנית מתאר מקומית ומפורטת ליער עזריקם

תכנית יער עזריקם-המשתרעת מכביש 40 במזרח ועד כביש 4 במערב, ובין קרית מלאכי לעזריקם, כוללת שני אלמנטים עיקריים-
האחד: נטיעות בגדות נחלים, לאורך אפיק נחל האלה שכיוונו מדרום מזרח לצפון מערב ולאורך אפיק נחל לכיש, שכיוונו בתכנית מדרום לצפון. שני הנחלים נפגשים בקרבת צומת עד הלום.
האלמנט השני: יער נטע אדם קיים שעיקרו ממזרח למושב עזריקם וקטעים קטנים שלו נמצאים בקרבת צומת עד הלום, בקרבת קרית מלאכי ובצמוד לאפיק נחל לכיש.
התכנית מפרטת את מתחמי היער על פי תמ"א 22 הנוגעים לאלמנטים הנ"ל, מעדכנת את גבולות היערות והנטיעות שלאורך הנחלים על פי המצב הקיים בשטח ומשנה יעוד קרקעות חקלאיות ליער נטע אדם הקיים כבר בשטח.
בליבתו של יער עזריקם מגדירה התכנית אתרים ומתקנים כגון מטווח ירי, אתר הנצחה ומחנה נוער, אשר רובם מהווים שיקום לאתרי פסולת בלתי חוקיים שהיו ביער זה.

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 165/03/8, שינוי לתכניות מפורטות מס' 137/03/8, 134/03/8, 126/03/8, 3/140/03/8, 5/137/03/8, 146/03/8/א', שינוי ליערות: נ 9, 17, 18, 19, 42, וליערות: יק 55, 48, 46, 45, 41, 29, 10, לפי סעיף 5 ה' בהוראות תמ"א 22.

2. ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

3. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 10,000:1 (להלן: התשריט).

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר ארצית 22 ולתכנית מתאר באר-טוביה מס' 101/02/8 על שינויה.

5. מטרות התכנית

- א. פרוט מתחמי היער בהתאם לתמ"א 22.
- ב. עדכון/התאמה/תיקונים לתמ"א 22 ביחס למצב תכנוני קיים ומאושר.
- ג. שינוי יעוד קרקע מ"שטח חקלאי" לאזור "יער נטע אדם קיים".
- ד. הוראות בדבר שימור וטיפוח יערות למען: שיפור נוף, העשרת המגוון הצמחי, תשתית לנופש, השבחת המרעה ושימור הקרקע.
- ה. שינוי יעוד מיער עפ"י תמ"א 22 לשטח חקלאי.

6. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

7. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

8. תכליות ושימושים

8.1 יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 (בפוליונים מס' 10, 14, 29, 41, 45, 46, 48, ו-55)- התכליות המותרות עפ"י תמ"א/ 22 ובכלל זה: יער, דרכי יער, שבילים, חניות, חניונים ומתקני ספורט ונופש, מתקני שירותים כימיים, תצפיות למניעת שריפות ומערכות כיבוי אש, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, שילוט הכוונה והדרכה, ואתרי הנצחה.

הפעולות המותרות

- א. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
 ב. הפעולות הנדרשות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע.
 ג. פעולות המימשק המפורטות להלן: חריש, פתיחת בורות מכנית, גיזום ודילול, כריתה מלאה, פריצת שבילים לטיול רגלי לרבות ביצוע עבודות פיתוח לנופש, פריצת דרכי שירות, יצירת קווי חייץ וקציר נגר, וכן תיחוח קרקע ומתקנים לשימור הקרקע.
 ד. פעולות למניעת דלקות לימנים ושיחים בהתיעצות עם נציבות הכבאות.
סוגי העצים המותרים ביער - עצי מחט, עצי חורש א"י, יער מעורב.
תנאים והגבלות - שילוט: כל שילוט באיזור זה יבוצע בחומרים: מתכת, עץ ואבן, ובאישור קרן קיימת לישראל.

פיתוח ובניה בתחום פוליגון יק 45:

- א. תשוקם המחצבה ויבנו בה המתקנים הבאים: תיאטרון פתוח ומטווח ירי של כ- 10 דונם הכולל 3 תאי ירי, 4 סככות על משטחי בטון, חומת מפגע וגדר.
 ב. אתר הנצחה לבני המושבים שנפלו במלחמות ישראל, הכולל: שהייה, טיול בשבילי האתר, תצפית והתכנסות, פיקניק בטבע, הרצאה ותצוגה אור-קולית בתוך המבנה ובאמפיתיאטרון.

8.2 נטיעות בגדות נחלים לפי תמ"א 22 (בפוליגונים מס' 9, 17, 18, 19)-

- התכליות המותרות עפ"י תמ"א 22 ובכלל זה: יער, יער, חורש, תניונים, שבילים, תצפיות למניעת שריפות ומערכות כיבוי אש, קווי בידוד נגד שרפות, גידור נטיעות ומרעה, מתקני נופש, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, שירותים סניטריים, שילוט הכוונה והדרכה.
 באזור ערוץ הנחל ובתחום ההשפעה שלו יחולו הוראות תמ"א 34/ב/3 ויותר התכליות והשימושים המותרים באזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א 22, אזור "יער נטע אדם קיים", אזור "יער נטע אדם מוצע" עפ"י תמ"א 22, ובהתאם לפרוט להלן:
 א. דרכי שירות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא ריבוד אספלט.
 ב. דרכים תוצות נחל בגשרים איריים, גשרים עיליים להולכי רגל בריבוד אבן, בטון או אספלט.
 ג. תותר הקמת חניון למבקרים ללא מבנים למעט מתקני פיקניק ומשחק.
 ד. נטיעות, עצים ושיחים שלא בערוץ הנחל.
 ה. כל הפעילות בערוץ הנחל תבוצע באישור רשות הניקוז.
 ו. סוגי העצים המותרים – צמחיה אופיינית לנחלי ארץ ישראל בשילוב עצי בוסתן המתאימים לאיזור.
 ז. לאורך ערוצי הנחלים תוכשר דרך לתחזוקת הנחל ולמטיילים. לא תותר הקמת מוקדי שרות, מוקדי פעילות ומבנים חקלאיים לאורך ערוצי הנחלים.

8.3 יער נטע אדם קיים-

- התכליות המותרות-מחנה נוער. היקף הבינוי והשימושים המותרים בשטח מחנה הנוער יהיו בהיקף של עד 250 מ"ר, בהתאם לאמור בסעיף 11 לתמ"א 4/22.

8.4 שטחי היער המסומנים ברסטר

- על שטחי היער המסומנים ברסטר יחולו הוראות תמ"א 22 ויתאפשר בהם המשך עיבוד חקלאי, ולא תבוצע בהם כל פעולה יערנית/פעולה על ידי קרן קיימת לישראל כל עוד הקרקע מעובדת.

הוראות התכניות המפורטות החלות בשטחים המסומנים ברסטר בתחום התכנית - גוברות על התכנית המוגשת.

8.5 שטח חקלאי

משמש לגידולים חקלאיים.

הוראות התכניות המפורטות החלות בשטחים חקלאיים בתחום התכנית - גוברות על התכנית המוגשת.

9. זכויות בניה

א. יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22-תותר בניית המתקנים הבאים וביצוע הפעולות הבאות:

1א. המטוות- כולל 3 תאי ירי, 4 סככות על משטח בטון בשטח של כ- 220 מ"ר, חומת מפגע וגדר.

2א. אתר ההנצחה- יבנה ע"פ תכנית בינוי ופיתוח בסמכות ועדה מקומית. המבנים שיותרו לבניה-

מבנה לתצוגה, כינוס והרצאה: כ- 150 מ"ר.

מבנה שרותים, מחסן וכו': כ- 60 מ"ר.

מבנה שומר ומשרד: כ- 20 מ"ר.

אמפיתיאטרון ובמה- לפי הצורך.

פיתוח האתר- יכלול מסלעות גבוהות (משולבות בתצוגת שמות), גדרות בנויות, ריצוף,

מילוי וחפירה, שימור עצים קיימים, דילול עצים ונטיעות חדשות, שילוט, ריהוט גן

(ספסלים, ברזיות, הצללות, אשפתונים וכו'), ופיתוח חניית לרכב לבאי האתר.

ב. מבני שרותים- ניתן יהיה להקים מבני שירותים בשטח התכנית בהתאם לאמו

בהוראות תמ"א 4/22.

10. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר

ולהודיע לרשות העתיקות.

11. דרכים

דרך נוף-דרך צופת נוף המהווה תוואי ראשי ביער ו/או בשוליו. על דרך זו יושענו מצפורי

נוף. פריצתה תחויב בהיתר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

כניסה למתחמי היער בתכנית תהיה מדרכים מקומיות מאושרות.

דרכי היער ושבילי האופניים בתחום היער יופרדו ככל האפשר.

דרכים ראשיות ומחלפים ארציים- בתחום קווי הבנין של דרכים ומחלפים אלה לא

תותר כל בניה וחניה.

בתחום רצועות לתכנון של דרכים ארציות לא תותר כל בניה.

12. חניה

החניה תהיה בתחום היער בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה

תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

13. רעיה

א. לצורך קיום עדר ורעייה תתאפשר באישור קק"ל בניית מתקנים והחזקתם, כגון:

צינור מים, מכלאה, אבוסים.

- ב. תתאפשר פריצת דרכים למניעת אש בתיאום עם קק"ל.
 ג. יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% מהשטח לשנה.
 ד. תתאפשר נטיעת חורשות צל בתאום עם קק"ל.
 ה. כל שינוי בתקנון יהיה בהסכמת קק"ל ומשרד החקלאות.
 ו. רעייה עונתית תותר אך ורק באישור קק"ל ומשרד החקלאות.
 ז. גידור קיים לא ישונה ללא אישור משרד החקלאות וקק"ל.
 ח. גידור שטח נוסף או חלקו יוכל להיעשות רק באישור קק"ל.

14. ניקוז

- א. פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו ע"פ חוק הניקוז תשי"ח-1957 על תיקונו.
 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה ביצוע תכנית הניקוז לאחר שאושרה בועדה המקומית
 ורשות הניקוז.
 ב. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים הידראוליים
 המהווים חלק ממערכת הניקוז ושאושרו ע"י רשות הניקוז.

15. הוראות בנושא חשמל

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

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים
 ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם
 את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל
 או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות,
 ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים
 המפורטים להלן,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:	-	20.00 מ' מי
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ' מי
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ' מי	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ' מי	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1 מ' מי	
יא. שנאי על עמוד	3 מ' מי	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקבועת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

16. היתרים

היתרים לביצוע עבודות המותרות עפ"י תמ"א 22 בתחום היער וללא בינוי, ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר שתאושר.

17. מבנים

מבנים שיוקמו בתחום התכנית יהיו משולבים בנוף.

18. יעודי קרקע קיימים בתחום התכנית שאינם יער או קרקע חקלאית

היעוד והוראות הבניה של מגרשי המגורים במושב גבעתי ותחנת התדלוק של מושב אמונים, הכלולים בתחום התכנית, ישארו עפ"י התכניות התקפות.

19. רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים
בתחום הרצועה למעבר קוי חשמל ראשיים יחולו הוראות תמ"א 4/10 ג/10.

18. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר שתאושר.
א. היתרי בניה לכל מבני הקבע המתוכננים והמבנים היבילים לשימושים השונים, שיתחברו למערכת ביוב מרכזית ולאספקת מים, ינתנו בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
ב. אספקת מים תהיה באיכות מי שתיה, ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. במידה וקיים פוטנציאל של זיהום מי השתיה, יותקנו אביזרי הגנה עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
ג. ביוב - תכניות הביוב יאושרו ע"י משרד הבריאות.

19. שלבי ביצוע
תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות

מגיש התכנית

נירה צדוק
21.2.11
רכזת תכנון סטאטוטורי קק"ל

עמיתו אדריכלים בע"מ
51-399874-0
יהודה הנחלים 4 מאר-שבע
טל: 08-6235902 פקס: 903

עורך התכנית

בעל הקרקע