

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

77 00 00

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 320/03/6

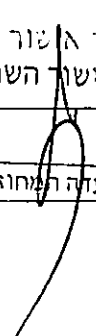
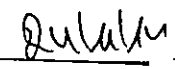
שם תוכנית: יער כרמון

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר טוביה, יואב, שפיר, חוף אשקלון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד התכנון והבניה - מנהל המחוז</p> <p>30/6/14</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>  יו"ר הוועדה המחוזית </p> <p>  תאריך </p>	

דברי הסבר לתוכנית**דברי הסבר יער כרמון**

מטרת תכנית זו היא לדייק את תמ"א 22 ולקבוע גבולות חדשים ליער על פי הוראות תמ"א 22 בתחום יער כרמון וחסה.

יערות אלו מצויים במרחב שבין צומת גבעתי וכביש 35 בדרום לבין כביש 3 ומרחב השטחים הפתוחים הצפוני לו בצפון.

מערכת שטחים פתוחים זו מאופיינת במגוון רחב של ערכי נוף, מורשת וסביבה המשולבים זה בזה. המרחב כולל בתחומו שטחי יערות נטועים במגוון רחב מאוד של נטיעות: רחבי עלים, מחטניים, עצי בוסתן ועוד. היער ברובו יער בוגר משנות ה-50 וחלקו נטיעות צעירות משנות ה-90.

יערות אלו משולבים בשטחים חקלאיים מעובדים, שטחי פלחה ומטעים האופייניים לאזור והמעובדים על ידי מושבי וקיבוצי האזור.

המרחב מאופיין במספר מוקדי התיישבות קדומה ששרידיה ניכרים במתחמי בוסתנים עתיקים. תכנית זו מאתרת שטחים אלו ומעגנת אותם כשטחי יער לשיקום וטיפול יערני.

בנוסף, כפעילות משלימה לאתרי התיירות במרחב, התכנית מאפשרת פיתוח מוקדי קליטת קהל ביער, מצפורים, חניונים ודרכי יער.

חורשת הודיה, בצומת הודיה מיועדת לחניון המרכזי במתחם הכולל שימור מבנים ארכיאולוגים מסלולי טיול וחניון.

אתר הפסולת כרמון שסיים פעילותו מיועד לשיקום ולנקודת ענין במרחב כאתר תצפית.

תכנית זו בנוסף, גורעת שטחים מעובדים מתמ"א 22 לטובת היעוד חקלאי ומנגד מוסיפה שטחי יער לטובת שימור ערכי צומח קיימים.

לפי דרישת משרד הבטחון פוליגוני יער נטע אדם קיים יק-33 ו-יק30 לא נכללו בתכנית זו.

מכל האמור, התכנית מיישמת את הוראות תמ"א 22 להכנת תכנית יער לצורך דיוק גבולות היער ופירוט השימושים והתכליות המותרים בהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

יער כרמון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
320/03/6	מספר התוכנית		
4374.710 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
23.7.14	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
62	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד חלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

באר טוביה, יואב, שפיר, חוף אשקלון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
168,000	קואורדינטה X		
622,000	קואורדינטה Y		
שטחי יער בין צומת גבעתי, צומת הודיה עד יער חסה.		1.5.2 תיאור מקום	
מ.א יואב, מ.א שפיר, מ.א באר טוביה, מ.א חוף אשקלון	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשויות	התייחסות לתחום הרשות		
אשקלון	נפה		
שטחים פתוחים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
לא רלוונטי	שכונה		
לא רלוונטי	רחוב		
לא רלוונטי	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1093	מוסדר	חלק	36,114,166	,27,34,35,37-40,42,43 171,172,105-113,115-122
1094	מוסדר		19,38,39,41,43	,7-18,20-31,33-35,45,54,55 78
1095	מוסדר		31,33,34	40
1096	מוסדר		-	34,37
1106	מוסדר		-	97
1141	מוסדר		42,48-51	1-3,40, 52
2558	מוסדר		11-13,16,21	,5-7,9,10,14,15 17-20,22,23,25
2681	מוסדר		-	7,6,2
2682	מוסדר		-	57
2685	מוסדר		4,6,11	5,7,10,12
2686	מוסדר		-	2,4,8
2695	מוסדר		-	5
2771	מוסדר		-	8,16
2772	מוסדר		12	25,30-32, 43,44
2773	מוסדר		8,17	5,11-15,23,25
2779	מוסדר		-	1
2780	מוסדר		-	1
2863	מוסדר		-	14
2906	מוסדר		-	17
3071	מוסדר		17	8,9,11,13,19
3072	מוסדר		37,20	5,6 ,24,34,38-40
3073	מוסדר		-	12,15
3074	מוסדר		9,10	4,6
3075	מוסדר		9	3,7,11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
631/ד, 1 / 564/ד, 101/02/8	לא רלוונטי
224/02/6	לא רלוונטי
237/03/6	לא רלוונטי
234/02/6	לא רלוונטי
251/02/6	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שקמים, באר טוביה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.12.1995	4363	תוכנית זו מפרטת את התמ"א	פירוט	תמ"א 22
18/12/2006	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/34/ב/3	כפיפות	תמ"א/34/ב/3
16/08/2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/34/ב/4	כפיפות	תמ"א/34/ב/4
14.9.2009	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/34/ב/5	כפיפות	תמ"א/34/ב/5
17.5.1998	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	תמ"א 14
		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 21	כפיפות	תמ"א 21
		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/ג/10	כפיפות	תמ"א 1/ג/10
		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ג/10	כפיפות	תמ"א 4/ג/10
15.4.1990	3758	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מאושרות בתחום הקו הכחול	שינוי	101/02/8
1.7.1982	2831		שינוי	224/02/6
9.2.1984	3023		שינוי	237/03/6
30.12.1997	4600		שינוי	234/02/6
12.01.2006	5486		שינוי	251/02/6
27/5/1982	2817		שינוי	1/150/03/8
1/7/1982	2831		שינוי	230/03/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	23.7.14		17		מחייב	הוראות התוכנית
			30.7.14	1		1:10,000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש ויזם התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				קרן קיימת לישראל		קק"ל מרחב דרום, משתלת גילת ד.נ. נגב 85410	08-9986104		08-9924725	inbalz@kkl.org.il	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל		שער יפו 216 ירושלים ת.ד. 36259 מיקוד 91361	02-5318888		02-5318706	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	רמי מרש		39616	מרש אדריכלים בע"מ		שדי שזר 21 בי"ש	08-6272427		08-6209126	marash@marash.co.il
מודד	יוסף כהן		699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ		משה לוי 14 ראשון לציון	03-9414820			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- | | |
|--|----|
| דיוק ופירוט יערות בהתאם להוראות תמ"א/22. | 1. |
| הגדרת שטחים לחקלאות. | 2. |
| קביעה ופיתוח של חניוני נופש פעיל, מצפורים ואנדרטאות. | 3. |
| שימור וטיפוח הנוף. | 4. |

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- | | |
|--|----|
| שינוי ייעוד קרקע חקלאית ליער. | 1. |
| דיוק גבולות היערות. | 2. |
| פירוט התכליות המותרות ביער עפ"י תמ"א/22. | 3. |
| קביעה ופיתוח של חניוני נופש פעיל, מצפורים ואנדרטאות. | 4. |
| קביעת הוראות והנחיות עיצוב לשטחים המיועדים לפיתוח. | 5. |
| קביעת תנאים לביצוע התכנית. | 6. |

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4374.710 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ל"ר						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים							תאי שטח	יעוד
תחום השפעה נחל	רדיוס מגן	הנחיות מיוחדות	עתיקות	חשמל	דלק	מקורות		
9,3,8	2	7	10,11,7,8,3,1	8	1,7,8,9,10	2,3	1-13	יער נטע אדם קיים
,68,67	55,56	1,64,67,117	,64,60,58,56,62,67,66,65	56,62	,55,56,58,64,67,66	55,56,62,65,68	55-70	יער פארק קיים
149,140,126	135,104		,117,115,151,104,131,150,154,118,134,130,133	103,104,118	,103,104,109,127,143	102,104,1,32,141,152	101-152 154,	קרקע חקלאית
	201		201	201		201	201	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
49.33	2,157,911	יער נטע אדם קיים	2.13	99,574	אזור מגורים ומשקי עזר
17.69	773,935	קרקע חקלאית	65.90	2,775,735	קרקע חקלאית
32.83	1,436,351	יער פארק קיים	26.84	1,258,725	יער ויעור
0.15	6,513	דרך מאושרת	4.99	234,163	שטח נחל אזורי
			0.14	6,513	דרך מאושרת
100	4,374,710	סה"כ	100	4,374,710	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יער נטע אדם קיים
4.1.1	שימושים
<p>באזור זה יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים. 2. התוויה ופיתוח של דרכי רכב וחניות, ברוחב מרבי של עד 6 מ'. 3. 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. 4. עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף. 5. הנחיות לסימונים ע"ג התשריט: <p>א. <u>חניון נופש פעיל (תא שטח 3)</u>: יותרו הפעולות הדרושות לשימוש במקום כאזור נופש בחיק הטבע לרבות הקמת שירותים סניטרים ותחנת מידע, גינון ונטיעות, ריהוט גנני, חניית מבקרים, דרכי גישה, שבילים, פיסול, שילוט וכדומה.</p> <p>ב. <u>אנדרטה גבעה 113/גבעת ארנון</u>: אנדרטה לאתרי מלחמת העצמאות עפ"י תמ"א 21 בהתאם להוראות תמ"א 22 ותמ"א 21 (תא שטח 13): תותר הקמת שירותים סניטרים, תחנת מידע מצללות ומצפה להתראה מפני שריפות.</p> <p>ג. <u>מצפור (תא שטח 65)</u>: תותר הקמת שירותים סניטרים, תחנת מידע מצללות ומצפה להתראה מפני שריפות.</p>	
4.1.2	הוראות
<ol style="list-style-type: none"> 1. מבלי לגרוע מהוראות כל דין כל השימושים והפעולות טעונים תאום עם הקרן הקיימת לישראל. 2. פיתוח החניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור הקרן הקיימת לישראל. 3. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל. 4. תותר הצבת שילוט מידע, הנצחה והכוונה באישור הקרן הקיימת לישראל. 5. תותרנה פעולות לצרכי רעייה. 6. חומרי הגמר לשטחי החניה והדרכים יהיו אדמה ו/או אספלט ו/או מצעים. הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן בולי עץ וכד'). השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ. 7. הנחיות מיוחדות: שטח זה מיועד לכריה וחציבה ע"פ תמ"א 14. על שטח זה יחולו הוראות יעוד זה, בתאום עם רשות מקרקעי ישראל, עד לאישור תכנית מפורטת לכרייה וחציבה. לאחר שנתיים מסיום פעולות החציבה, או במידה והמועצה הארצית לתו"ב תבטל אתר כרייה זה, יחזרו לחול הוראות תמ"א 22 ויעוד היער. 8. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרכים ארציות עפ"י תמ"א 3. 9. הנחיות לרצועה אופציונלית לתכנון קו מים: אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. כל פעולה בפני הקרקע תתואם עם חברת מקורות. 	

4.2 שם ייעוד: יער פארק קיים	
4.2.1	שימושים
באזור זה יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן.	
<ol style="list-style-type: none"> 1. הפעולות הדרושות לקיומן, שמירתן, פיתוחן ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, תניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, תניונים. 2. יותרו התוויה ופיתוח של דרכי רכב וחניות. דרכי רכב יהיו ברוחב מרבי של 6 מ'. 3. יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי. 4. תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף. 	
4.2.2	הוראות
<ol style="list-style-type: none"> 1. מבלי לגרוע מהוראות כל דין כל השימושים והפעולות טעונים תאום עם הקרן הקיימת לישראל. 2. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל. 3. תותר הצבת שילוט מידע, הנצחה והכוונה באישור הקרן הקיימת לישראל. 4. תותרנה פעולות לצורכי רעיה. 5. חומרי הגמר לשטחי החניה והדרכים יהיו אדמה ו/או אספלט ו/או מצעים. הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן בולי עץ וכד'). השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ. 6. הנחיות מיוחדות: שטח זה מיועד לכריה וחציבה ע"פ תמ"א 14. על שטח זה יחולו הוראות יעוד זה, בתאום עם רשות מקרקעי ישראל, עד לאישור תכנית מפורטת לכרייה וחציבה. לאחר שנתיים מסיום פעולות החציבה, או במידה והמועצה הארצית לתו"ב תבטל אתר כרייה זה, יחזרו לחול הוראות תמ"א 22 ויעוד היער. 7. תאי שטח 1 ו-64 המסומנים עם הנחיות מיוחדות – כל פעולה בשטחים אלו תתואם עם משרד הבטחון. 8. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרכים ארציות עפ"י תמ"א 3. 	

4.3 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.3.1	שימושים
מיועד לגידולים ופעילות חקלאית. זכויות ומגבלות הבניה בשטחים אלו יהיו כפופים להנחיות תוכנית המתאר של המועצה האזורית הרלוונטית בכל תא שטח.	
4.3.2	הוראות
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרכים ארציות עפ"י תמ"א 3. 2. הנחיות לרצועה אופציונלית לתכנון קו מים: אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. כל פעולה בפני הקרקע תתואם עם חברת מקורות. 	

4.4 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.4.1	שימושים
רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מינימלי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
יער נטע אדם קיים	3 חניון נופש פעיל	לייר	-	-	-	-	-	-	3	1	-	0	0	0	
	13 אנדרטה	לייר	-	-	-	-	-	-	3	1	-	0	0	0	
	65 מצפור	לייר	-	-	-	-	-	-	3	1	-	0	0	0	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. אישור תכנית פיתוח ל"חניון נופש פעיל" אשר תציג את הצבת המבנים והמתקנים, תומרי הבניה, פיתוח השטח, חניות, גדרות, וכל אלמנט אחר המהווה חלק מפיתוח האתר.
- ב. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות.
- ג. תאום עם רשות ניקוז.
- ד. עבודות בתחום של 10 מ' מעל קווי מקורות יתואמו עם חברת מקורות.
- ה. שיקום אתר הפסולת בתא שטח מס' 65 יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועה אופציונלית לתכנון קו מים- אישור חברת מקורות.

6.2 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

6.3 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח – 1978.
- ב. 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.
- ג. 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.

6.4 מרעה

רעייה עונתית תותר אך ורק באישור משרד החקלאות והקרן הקיימת לישראל. יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% מהשטח לשנה. גידור שטח נוסף או חלקו יוכל להיעשות רק באישור הקרן הקיימת לישראל.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.6 חניה

החניה תתוכנן בתחומי היער עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.7 תשתיות

6.7.1	פיתוח תשתית
א.	ביער תותר העברת קווי תשתית, לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב, הכול בהתאם לתמ"א 22 שינוי 4 ובהתאם להוראות כל דין.
ב.	כל מערכות קווי התשתית שבתחומי היערות בתכנית: טלפון, ביוב, מים וכיו"ב (למעט קווי חשמל - מתח גבוה ועליון בלבד) תהיינה תת-קרקעיות.
ג.	היתר ביצוע לקווי תשתית יותנה בהכנת תכנית שיקום ופיתוח נופית לרצועת היער הנפגעת שתאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל. התכנית תכלול לוחות זמנים לביצועה.

ד.	יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות. אין לבצע אספלט ושתילת עצים מעל הקוים ובמרחק של 5 מ' מהם.
6.7.2	ניקוז
א.	פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו ע"פ חוק הניקוז תשי"ח – 1957 על תיקונו, ותמ"א 3/ב/34. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז שאושרו ע"י רשות הניקוז.
ב.	באזורים בהם יבוצעו עבודות פיתוח, תבוצענה הפעולות הדרושות להעברת מי הנגר העילי אל מתקני החדרה סמוכים בשטחים הפתוחים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
ג.	יתרו בתחום העורק, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יתרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתיות, דרכים ומסילות ותוואי להולכי רגל. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך של יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.
6.7.3	חשמל
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל.
ב.	איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
ג.	בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת חשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור
ד.	כל כריתת עצים בתחום קווי מתח עליון ומתח על, תעשה עפ"י הוראות תמ"א 10/ג/1 סעיף 13.א.8 ובתאום עם קרן קיימת לישראל ופקיד היערות.
6.7.4	מים וביוב
א.	מערכת אספקת מים בתחום התכנית תבוצע בהתאם לתכניות המים לפי חוק המים תשי"ט-1959 ולפי כל דין אחר. על קווי מים המסומנים בתמ"מ/מ/14/4 יחולו הוראות התמ"מ. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	מערכת אספקת המים תכלול צנרות תת קרקעיות, אביזרים הידראוליים, תאי אביזרים, ציוד השקיה, משאבות, תחנות שאיבה, בריכות אגירה ומגדלי מים.
ג.	תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) במידת הצורך על פי הנחיות משרד הבריאות.
ד.	כל השפכים יוזרמו למט"ש האזורי המאושר ע"י משרד הבריאות.
6.7.5	סילוק אשפה
א.	סילוק אשפה מאזורי הפעילות והנופש בשטח התכנית, ייעשה עפ"י הוראות הרשויות המקומיות או מי שהוסמך על ידן.

ב.	לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
ג.	בבקשה להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה והשיקום ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.7.6	מגבלות השימוש ברצועת הקרקע המופקעת - רצועת קצא"א
א.	כל עבודה, מסוג כלשהו בקרקע או מעל הקרקע, חייבת בתיאום עם חברת קצא"א ובאישורם.
ב.	אין לבנות מבני קבע או להעמיד מבנים ארעיים.
ג.	אין לסלול כבישים/ מדרכות לאורך ובתוך הרצועה המופקעת. במידת הצורך ניתן למגן את צינור הדלק ולסלול כביש מעליו ובניצב לו. כל העלויות יחולו על היזם.
ד.	אין לנטוע עצים מעמיקי שורש, מותרים גידולים עונתיים בלבד.
ה.	אין להניח כבלים מכל סוג שהוא- חשמל, תקשורת וטלויזיה בתוך הרצועה במקביל לצינור.
ו.	אין להניח צינורות מכל סוג שהוא- מים, ביוב, ניקוז וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור. במקרה הצורך ניתן לחצות את הרצועה בנציב בלבד, באישור בכתב מקצא"א ובתיאום צמוד עמם.
ז.	אין להציב ברצועה עמודים או יתדות למתיחת כבלים לייצוב העמודים.

6.8	שטחים ביטחוניים – יער ויעור
א.	בסעיף זה "שטח ביטחוני" - מתקן בטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק) ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945.
ב.	התשריט של תכנית זו, אינו מסמן את כל השטחים הביטחוניים או את גבולותיהם המדויקים. הוראות סעיף זה יחולו על כל שטחים ביטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת.
ג.	על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים ביטחוניים, שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:
	1. מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הבטחון או שלוחותיה, או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הבטחון או של שלוחותיה וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח;
	2. למען הסר ספק, אין בהוראות ס"ק (1) כדי לגרוע מתחולת הוראות פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה);
	3. הפקדת תכנית מפורטת זו, טעונה אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, ותעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת;
	4. כל שימוש, לרבות מתן היתר בנייה על פי תכנית זו, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הבטחון בועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת;
	5. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים ביטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הבטחון ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל מלהיות שטח בטחוני.
	6. אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים ואת ההוראות החלות בהם ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש, שהוטלו, בכל שטח עליו חלה התכנית, על ידי הועדה למתקנים ביטחוניים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו-177 לחוק וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.
	7. סמכויות הועדה למתקנים ביטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.
	8. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הבטחון

<p>לעשות כל פעולה עפ"י התכנית ו/או להקים שטחי יעור חדשים ו/או לעשות כל דבר בשטחי יעור קיימים, בשטחים בטחוניים קיימים או עתידיים והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כל שהוא עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כל שהיא מחופש שיקול הדעת של מערכת הבטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הבטחון. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>9. שימוש בשטחים הבטחוניים שסעיף ג (1) אינו חל עליו, יעשה לפי הוראות תכנית זו, לאחר שניתנה הסכמת נציג ושר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, כאמור בסעיף ג' לעיל לתנאים ולמגבלות שנקבעו בידי נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.</p> <p>10. למען הסר ספק מובהר כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הבטחון ליעור או לפעולה אחרת, מבלי שניתנה הסכמה לבטל/לשנות את צו הסגירה או לבטל את ההיתר למתקן בטחוני, אין בהיתר או באישור ו/או בפעולה שנעשתה על פיהם כדי לשנות ממעמדם המשפטי של השטחים הבטחוניים הללו והם ישאר שטחים בטחוניים, כל עוד לא הוחלט ע"י רשויות מערכת הבטחון המוסמכות, אחרת.</p> <p>חדל שטח בטחוני מלהיות כשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p>	
--	--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 26/9/14	שם: ענת גולד	מגיש התוכנית	ק"מ קיימת לישראל מנהל מחוזות הקרקע מנהלת מחלקת תכנון ק"ל מל"מ פיק"ד.נ. הגנה על הק"ל 37410
מספר תאגיד:	תאגיד: קק"ל		
תאריך: 11/8/14	שם:	עורך התוכנית	מרש אדריכלים בע"מ חתימה: חוק נכח 25 ת.ז. 17509 טל: 6270088-88 פקס: 62709126
מספר תאגיד: 512367561	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע	