

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0468306

שמורת טבע חי בר יטבתה

מחוז

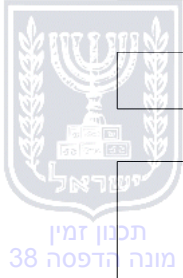
דרום

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שמורת הטבע חי בר יטבתה הינה שמורה מוכרזת מתוקף תכנית מס' 113/03/12 המאושרת משנת 1967. השמורה משתרעת על פני כ-32 קמ"ר בערבה הדרומית, משני צידי כביש 90, והיא כוללת בתי גידול ייחודיים: מניפת הסחף, מלחת יטבתה, שטחי חוליות נרחבים וסוואנות שיטים.

השמורה הוקמה בשנת 1968 על ידי רשות הטבע והגנים ביוזמתם של אברהם יפה ואורי צאן. מטרת הקמת השמורה הייתה יצירת סביבה טבעית מוגנת ומבוקרת שתאפשר להגדיל את אוכלוסיותיהם של בעלי חיים מדבריים שנכחדו מנופי הארץ, כגון: פרא, ראם לבן וראם סהרה, ערוד, קרקל וכן טורפים, זוחלים ודורסים למיניהם ולהחזיקם עד להשבתם לטבע. באמצע שנות ה-80 גודר שטח נוסף ממערב לכביש 90 עבור אוכלוסיית צבי השיטים שהינו תת מין נדיר של צבי ארץ-ישראלי הנמצא בסכנת הכחדה.

מאז ועד היום ממלא החי בר תפקידים אלו עבור בעלי חיים המגיעים אליו מכל רחבי הארץ. במקביל, התפתחו באתר תשתיות לקליטת מבקרים הכוללות חניון לילה, חנות ומבואת כניסה, מסלול נסיעה בספארי ועוד, החושפים את הציבור הרחב לפעילות באתר ולערכי הטבע והמורשת הייחודיים המצויים בתחומי השמורה.

תכנית זו מתווה פיתוח עתידי בתחום האתר הנשען על המטרות הבאות -

1. המשך הגנה על שמורת הטבע וערכיה. פיתוח בתחומי שמורת הטבע יעשה ככל האפשר באזורים מופרים, תוך היטמעות מיטבית בנוף הקרוב והרחוק, שינוי מינימאלי של תוואי הקרקע, שמירה על עצים בוגרים קיימים, שמירה על המינים ועל בתי הגידול וכדומה.
2. חיזוק מעמדו של חי בר יטבתה כמוקד עניין אזורי באמצעות:
 - 2.1. קביעת סוג, היקף ואופי פיתוח עתידי בתחומי שמורת הטבע.
 - 2.2. הקמת חניון קמפינג משולב משודרג, מבנה מבואה ומתקנים נלווים לטובת מבקרים בשטח השמורה תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף; כל זאת כפועל יוצא מאישורה של תמ"א 4/8.
 - 2.3. חיבור החי בר למערך הטיילות והתיירות האזורי.
3. הסדרת פרישת הבינוי - צמצום הבינוי הקיים במוקד הצפוני וריכוז בינוי חדש באזור קליטת הקהל.
4. הסדרת הפן הטיפולי בבעלי החיים - הקמת מבנים עבור טיפול, אישוש והשבת בעלי חיים אל הטבע ועוד.

התכנית רואה את שמורת חי בר יטבתה כחלק מרשת אתרים ומוקדי עניין ברחבי חבל אילות והערבה (כגון פארק תמנע, עין רדיאן, שמורת טבע חולות סמר, שבילי הליכה ואופניים מקומיים וארציים כגון שביל ישראל ועוד) ומקדמת שילוב ושיפור הקישוריות למערך זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 608-0468306 מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 3,809.104 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אילות

203421 קואורדינאטה X

418948 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שמורת טבע חי בר יטבתה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39113	מוסדר	חלק		17, 19, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
24/10/2007	205	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /21 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /21
19/05/1967	1512	1359	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /03 /113 ממשיכות לחול.	שינוי	12 /03 /113

הערה לטבלה:

לתמ"א 8 אושר תיקון מספר 4 שפורסם בילקוט הפרסומים 7226 ב-10.3.2016. על כן תכנית זו נמצאת בכפיפות לתמא/4/8 והוראותיה חלות על תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל בן שושן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מיכל בן שושן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000			מיכל בן שושן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ניקוז	מנחה		14	27/11/2018	נמרוד חלמיש	11: 37 17/12/2018	סקר הידרולוגי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/08/2019	עדו יגר	13: 54 20/08/2019	נספח תנועה - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000		08/09/2019	מיכל בן שושן	14: 44 08/09/2019	תשריט מצב מאושר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		6	20/03/2019	רותם קול	11: 17 21/03/2019	נספח פרוגרמה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 5000	1	09/05/2018	מיכל בן שושן	11: 23 21/03/2019	נספח בינוי ונוף מנחה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	15/07/2019	מיכל בן שושן	17: 53 15/07/2019	תכנית פיתוח ובינוי לאזור המבואה	לא
סביבה ונוף	מנחה		83	23/01/2019	רותם קול	12: 22 21/03/2019	נספח נופי-סביבתי	לא
ביוב	מנחה		17	08/07/2018	אמיר אבישי	10: 54 11/07/2018	נספח מים וביוב	לא
תנועה	מנחה		11	15/07/2019	עדו יגר	17: 48 15/07/2019	נספח תנועה	לא

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים, זהר זכאי		רשות הטבע והגנים הלאומיים	ירושלים	עם ועולמו	3	03-5006225	03-5006218	zohar@npa.org.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

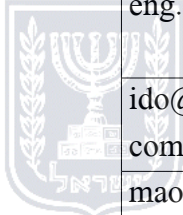
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	עורך ראשי	מיכל בן שושן	117367	לרמן בן-שושן	תל אביב-יפו	אלון יגאל	120	03-7158820	03-7158819	michal@lerman.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותם קול	21113544	לרמן בן-שושן	תל אביב-יפו	אלון יגאל	120	03-7158803	03-7158819	rotemk@lerman.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אמיר אבישי		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(1)	6	08-6460914	08-6460915	office@afik- eng.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עדו יגר			אזור	המצודה	27	03-5565717	03-5565744	ido@halva85. com
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז		ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gma il.com
מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		nimrod@afik- eng.com

(1) כתובת: גן תעשייה עומר.



משרד סביבה ויעוץ
מונה הדפסה 38



משרד סביבה ויעוץ
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
חניון קמפינג משולב	על פי הגדרותיו במסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים" יולי 2010, משרד התיירות
מתחם 1	אזור המבואה לחי בר הכוללת מבנה קליטת קהל, אודיטוריום וחניון יום לרווחת המבקרים.
מתחם 2	חניון לילה משודרג הכולל מבנים, תשתיות ומתקנים נלווים.
מתחם 3	מוקדי עניין להעצמת חווית הביקור כגון מגדלי תצפית, מסתורי צלמים ובור מים.
מתחם 4	מתחם מבנים משקיים ותפעוליים ומרפאה בשטח מרכז הטורפים הקיים.
מתחם 5	מתקנים הנדסיים
מתחם 6	הספארי - שטח פתוח אקסטנסיבי בו מסתובבים בעלי החיים באופן חופשי. באזור הספארי יש מסלול נסיעה לרכב המאפשר צפייה בבעלי החיים בשמורה: פראים, ראמים, צבאים, יענים ועופות דורסים בכלובים.
רט"ג	רשות הטבע והגנים הלאומיים
שמורת טבע	לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ה 1998, לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

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**

1. המשך הגנה על שמורת הטבע וערכיה.
2. חיזוק מעמדו של חי בר יטבתה כמוקד עניין אזורי באמצעות:
 - 2.1 קביעת סוג, היקף ואופי פיתוח עתידי בתחומי שמורת הטבע.
 - 2.2 הקמת חניון קמפינג משולב משודרג, מבנה מבואה ומתקנים נלווים לטובת מבקרים בשטח השמורה תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף; כל זאת כפועל יוצא מאישורה של תמ"א 4/8.
 - 2.3 חיבור החי בר למערך הטיילות והתיירות האזורי.
3. הסדרת פרישת הבינוי - צמצום הבינוי הקיים במוקד הצפוני וריכוז בינוי חדש באזור קליטת הקהל.
4. הסדרת הטיפול בבעלי החיים - הקמת מבנים וכלובים עבור טיפול, אישוש והשבת בעלי-חיים אל הטבע ועוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים והוראות הבניה בשמורת הטבע תוך קביעת הנחיות לשימור ערכי הטבע והנוף.
2. פירוט זכויות הבניה בשמורת הטבע.
3. קביעת הנחיות לפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח והתוויית מערכות התשתית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
103 - 101		שמורת טבע
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101	שמורת טבע	אתר עתיקות/אתר הסטורי
101	שמורת טבע	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
103 - 101	שמורת טבע	גבול מתחם
103 , 101	שמורת טבע	הנחיות מיוחדות
101	שמורת טבע	מבנה להריסה
101	שמורת טבע	ציר נחל
103	שמורת טבע	קו דלק/נפט
101	שמורת טבע	תחום השפעה
103 - 101	שמורת טבע	תיחום מתוכנית קודמת

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.38	52,658.2	דרך חדשה לביטול בעתיד
98.62	3,756,445.92	שמורת טבע
100	3,809,104.12	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,809,085.54	שמורת טבע
100	3,809,085.54	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שמורת טבע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, להגנה על ערכי הטבע, החי, הצומח, ערכי הנוף והמורשת לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998.</p> <p>כל השימושים המצויינים להלן הינם במטרה לאפשר כניסת מבקרים תוך הגנה על ערכי הטבע.</p> <p>א. מגדלי תצפית, גוף מים ומסתורי צלמים</p> <p>ב. שערים להדגשת כניסות</p> <p>ג. גידור, מחסומים ואמצעי בטיחות</p> <p>ד. שילוט, הסברה והנצחה</p> <p>ה. נטיעות עפ"י הנחיות רט"ג</p> <p>ו. דרכים, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל</p> <p>ז. תשתיות עיליות ותת קרקעיות</p> <p>ח. מתקנים לא מקורים נדרשים לטיפול בבעלי חיים ומתקנים נלווים כגון מכלאות, כלובים, חצרות טיפול, שקתות וכיו"ב.</p> <p>ט. מתקני מחקר וניטור</p> <p>י. מתקנים הנדסיים הנדרשים ישירות לתפקוד השמורה (ביוב, חשמל, מים וכיו"ב)</p> <p>יא. סככות</p> <p>יב. חניה לרכבים ואוטובוסים</p> <p>יג. פיתוח שטח לרווחת המבקרים הכולל פרגולות, רחבות מרוצפות, מצפורים, גדרות, ברזיות, ספסלים, פחים וכיו"ב</p> <p>יד. פעולות הנדרשות לצורך הנגשה לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>טו. התקנת אמצעי בטחון ובטיחות</p> <p>במתחם 1 יותרו גם השימושים הבאים:</p> <p>א. מבואת כניסה הכוללת חנות לשירות המטייל, מזנון, קופה, אודיטוריום, חללי תצוגה וכיו"ב</p> <p>ב. שירותים ציבוריים</p> <p>ג. אחסון</p> <p>במתחם 2 יותרו גם השימושים הבאים:</p> <p>א. הקמת חניון קמפינג משולב לשימוש הציבור הרחב ומתקנים נלווים כגון: מבני שירותים ומקלחות, חללים לבישול עצמי, מחסנים, מבנים קשיחים לשהיית מלווים</p> <p>ב. הקמת 6 אוהלים גדולים לקבוצות</p> <p>ג. הקמת משרד לשומר לילה</p> <p>במתחם 4 יותרו גם השימושים הבאים:</p> <p>א. מרפאה, חדרי מחקר, משרדים וחדר צוות</p> <p>ב. מתבן לאחסון מזון לבעלי חיים</p> <p>ג. מבנים לצרכי אחסון ותפעול האתר</p> <p>ד. חניה לרכבים ורכבי שירות</p>



4.1	שמורת טבע
	<p>במתחם 5 תותר גם הקמת בור אגירה זמני בשלב א' ותחנת שאיבה לביוב בשלב ב' (בהתאם לנספח מים וביוב) כולל המתקנים והתשתיות הנלוות לכך, גידור היקפי, פיתוח נופי, דרכי גישה והאמצעים הדרושים לשמירה על איכות הסביבה מבחינת ריח ורעש.</p> <p>במתחם 6 תותר גם הקמת מתבן לאחסון מזון לבעלי חיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הקמת מבנים תהיה בהתאם לתנאי האקלים המדברי, תוך השתלבות חזותית מירבית בנוף, מבחינת צורת וגובה המבנה, חומרי הבניה והגמר וגווניהם וכדומה.</p> <p>ב. המבנים יותאמו במידה מירבית לתוואי השטח ולטופוגרפיה הקיימת ויוקמו תוך ביצוע מינימלי של עבודות עפר.</p> <p>ג. מבנים רטובים (שרותים, מקלחות, מטבח וכדומה) יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p> <p>ד. על מנת למנוע הצפה של רצפות המבנים במקרים של השהיית הנגר בסביבת המבנה, רצפות המבנים באזור הבינוי יהיו גבוהות מפני השטח בכ-20 ס"מ. תתאפשר גמישות בתיאום עם רשות ניקוז ערבה.</p> <p>ה. ניתן להכשיר משטחים קשיחים לטובת הקמת אוהלים ולמתקני חניון יום/לילה כגון חללים לבישול עצמי.</p> <p>ו. הצבת מתקנים על הגגות, כגון מערכות סולאריות ומתקני מיזוג אוויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג במטרה להצניעם.</p> <p>ז. מתקנים טכניים ותשתיות יוסתרו מעיני המבקרים ככל הניתן ויותו תוך התייחסות לשיקולים נופיים.</p> <p>ח. כלובי בעלי חיים יכללו קירווי והגנות בהתאם לממשק הנדרש על ידי רט"ג להגנה על בעלי החיים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הפיתוח באתר יהיה באופי אקסטנסיבי ומטרתו העצמת חווית הביקור ומיתון אקלימי (הצללה ומיקרואקלים).</p> <p>ב. הפיתוח באתר ייעשה באמצעות חומרים מקומיים וחומרים הקיימים באתר, תוך השתלבות מקסימלית בנוף והתחשבות בתנאי האקלים.</p> <p>ג. נטיעות חדשות יתבססו על מינים מקומיים בלבד, כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>ג. הפיתוח באתר ייעשה תוך צמצום עבודות העפר והתאמה מירבית לתוואי השטח הקיים.</p> <p>ד. תפותח שפה חומרית ועיצובית אחידה ומחייבת לכל האתר.</p> <p>ה. הפיתוח באתר ייעשה תוך התייחסות לנצפות מהאתר אל הנוף הסובב וגם מדרך מס' 90 אל האתר.</p> <p>ו. הפיתוח באתר ייעשה תוך התייחסות לקו המגע של האתר עם דרך מס' 90 כמקטע דרך נופית.</p> <p>תאורה</p> <p>יש לפעול לפי הנחיות רשות הטבע והגנים בנושא.</p>
ג	<p>פיתוח תשתית</p> <p>על מתקן השאיבה לביוב ותשתיותיו הנלוות להיות בתת הקרקע.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>כל המבנים והמתקנים יונגשו לאנשים עם מוגבלויות לפי התקנים התקפים באותה העת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

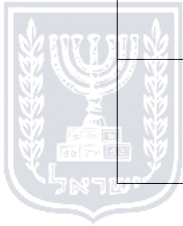


תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

שמורת טבע	4.1
<p>שמירה על עצים בוגרים כל תכנית פיתוח/היתר לבנייה יבטיחו שמירה על עצים בוגרים ותנאי גידול נאותים.</p>	ה
<p>גמישות להיתר יותר שינוי בגבולות המתחמים בסמכות הועדה המקומית.</p>	ו



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
מספר קומות	מספר קומות										
1	4.5		1040					101	שמורת טבע		
1	4.5		1600			1450	(1) 150	101	שמורת טבע		
5	(2) 15		80			80		101	שמורת טבע		
1	(4) 7		2520			2520 (3)		101	שמורת טבע		
			150		(5) 150			101	שמורת טבע		
5	(7) 15		(6) 680			680		101	שמורת טבע		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- פירוט השטחים עבור כל מרכיב מפורטים בנספח הפרוגרמה הנלווה לתכנית.
- שטח המבואה לא יעלה על 300 מ"ר, למעט סככות ושירותים ציבוריים, כמוגדר בתמ"א 4/8.
- לא ניתן לנייד שטחי סככות, מקלחות ושירותים ציבוריים לשימושים אחרים.
- על אף הגבהים המצויינים בטבלה זו ובהערותיה, ניתן יהיה להגביה את המבנים בעוד 1 מ' בסמכות ועדה מקומית משיקולי הבטחת ניקוז ומניעת נגר, תפעול וכד'.
- אין בתכנית זו בכדי לפגוע בהיתרים קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד למרחב מוגן, אחסון ושירותים..
- (2) גובה מקסימלי למגדלי תצפית.
- (3) כולל הקמת כלובי בעלי חיים בשטח של 1500 מ"ר, לרבות קירוי והגנות בהתאם לממשק הנדרש על ידי רטי"ג להגנה על בעלי החיים..
- (4) ניתן להקים את המתבנים בגובה של עד 7 מטר. שאר המבנים בגובה של עד 4.5 מטר למעט כלובים..
- (5) מתקן השאיבה יתוכנן בתת הקרקע..
- (6) מתוכנן לנייד עד 400 מ"ר למתחם 4 עבור מתבן נוסף.
- (7) גובה מקסימלי למגדלי תצפית הינו 15 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה בשטח התכנית ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה על פי תכנית זו לאחר אישורה ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>א. נקבעו התנאים, הובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, אצירת אשפה וסילוקה, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו', באישור הרשויות המוסמכות בנושאים הנ"ל ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה למבנים מוצעים תכלול תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 למתחם המיועד או למבנה וסביבתו, אשר בה יפורטו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גבהים מתוכננים, צמחיה מתוכננת, השקיה מתוכננת, קירות פיתוח ופרטי פיתוח עקרוניים. 2. חתכים, חזיתות ופירוט חומרי הגמר. 3. חניות, שבילי הולכי רגל ודרכי גישה למבנים. 4. אופן ההשתלבות בפיתוח הכולל של האתר. 5. התייחסות לניקוז בתחומי התכנית, שמירה על השיטים ואספקת הנגר אליהם. <p>ג. בקשות להיתרי בניה לרבות היתר לתחנת השאיבה לשפכים יועברו לחוות דעת משרד הבריאות ויהיו בכפוף למשרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי לקבלת טופס 4 לחניון הלילה היא הריסת מבנה מספר 1 כמסומן בתשריט.</p> <p>ה. תנאי לקבלת טופס 4 לחצר המשק והמרפאה היא הריסת מבנים מספר 11-2 כמסומן בתשריט.</p> <p>ו. כל הריסת מבנה תלווה בתכנית שיקום שתאושר ע"י הרשות המקומית ורטי"ג.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית שיקום נופי לאזורים המיועדים לפינוי ושיקום.</p> <p>ח. הכנת תכנית תנועה וחניה בהתאם לפרוגרמה התפעולית העדכנית והנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה ראשון הינו אישור תכניות תנועה ע"י רשות תמרוך מוסמכת. כמו כן, תנאי לתעודת גמר הינו ביצוע תכניות תנועה מאושרות. במסגרת היתר הבניה יוצג פיתרון להפרדה פיזית ברורה בין הולכי הרגל לתנועת כלי הרכב בשמורה.</p> <p>כל היתר בניה או עבודה בתחום השמורה מחייב קבלת אישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>בכפוף לסעיפים: 6.5, 6.6, 6.10, 6.11</p>	
6.2	הוראות בינוי
<p>יותר להקים מערכות סולאריות על הגגות ומתקנים טכניים. המערכות יוגנו אקוסטית ויוסותרו ע"י מעקה הגג או מסתור בנוי אחר</p>	
6.3	סביבה ונוף
<p>א. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הנדרשות לשמירת הנוף ובתי הגידול, תוך שימת דגש לפגיעה מינימלית בצמחיה הקיימת ולתוואי השטח.</p> <p>ב. תיאסר חפירה/שפיכה של עפר/פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור.</p> <p>ג. לא ימוקמו שטחי התארגנות, מחנות קבלן, חניה ואזור ערום עפר בשטחים פתוחים רגישים.</p> <p>ד. לא ייעשה שימוש בצמחים המוגדרים מינים פולשים, לפי הגדרות המשרד להגנת הסביבה העדכניות ביותר לעת השתילה.</p> <p>ה. שתילה ונטיעה של צומח חדש יתבססו על מינים מקומיים בלבד. בשטח הפתוח יותרו נטיעות</p>	

סביבה ונוף	6.3
<p>למטרת שיפור תפקודי המערכת האקולוגית, באופן שלא ישנה את הפיזור הקיים. בתחום המבואה והחניון יותרו נטיעות לשירות המבקרים.</p> <p>ו. כל העבודות הנוגעות לפסולת בנין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רשיון עסק מתאים עפ"י סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים 1996. עבודתם תותר רק לאחר קבלת רשיון עסק כדן.</p> <p>ז. לא ייפוצו דרכים חדשות לטובת עבודות הקמה, העבודות יתבססו על דרכים קיימות בלבד ועל הדרכים המוצעות בתכנית זו או בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה המקומית.</p> <p>ח. פינוי האשפה יהיה לאתר פסולת מוסדר ומאושר בתכנית מפורטת.</p> <p>ט. יש להימנע מכל זיהום אור הפוגע בנוף הלילי ובחיות הבר.</p> <p>י. יש להקים מעברים חפורים למעבר בעלי חיים קטנים לאורך כביש הגישה לשמורת הטבע. פרט למעבר החפור יתואם ויאושר עם רט"ג.</p> <p>יא. לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יש לחשוף את שכבת הקרקע העליונה לעומק שייקבע ע"י אקולוג ולשמרה עד לביצוע עבודות השיקום הנופי. שכבת החישוף תשמש לחיפוי השטח בהתאם להנחיות אדריכל הנוף ואקולוג.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>א. כל העצים בתחום התכנית מיועדים לשימור. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים בוגרים.</p> <p>ב. יש לשלב את העצים הקיימים בתכנון מפורט ובפיתוח האתר במתחמים הרלוונטיים.</p> <p>ג. אין לפגוע/לעקור עץ המסומן לשימור אלא מטעמי מחלה או בטיחות.</p> <p>ד. בעת העבודות יש לשמור מרחק מינימלי של 4 מ' מקצה הגזע העץ לאזור הבניה/חפירה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ביו</p> <p>שלבי הקמת מערך איסוף והולכת השפכים של החי בר כמפורט בנספח מים וביו בתכנית.</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית (בשלב ביניים ועד להשלמת מערכת ההולכה האזורית, יינתן פתרון זמני כמפורט בנספח מים וביו), באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ושאר הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תחנת שאיבה לביוב תיבנה על פי מסמך הנחיות להקמת "תחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות".</p> <p>ג. לא ייחצב קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מש"ל (מים שאינם לשתיה) ליד מי שתיה.</p> <p>ניקוז</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בכפוף להבטחת ניקוז השטח הבנוי בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניהול נגר בשטח התכנית יבוצע ע"פ כל דין ובתיאום מוקדם עם הרט"ג.</p> <p>מים</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ב. למבקרים באתר יסופקו מים באיכות מי שתיה בלבד. ג. שמירה על תשתיות מים:</p> <p>1. אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מטר מדופן קו המים. 2. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים הינו תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו על חשבון היזם בתיאום עם חברת מקורות ובביצוע של מקורות. 3. אישור תכניות על ידי מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם חברת מקורות על חשבון יזם התכנית.</p> <p>תברואה</p> <p>א. סילוק האשפה יהיה בהתאם להוראות הרשות המקומית. ב. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה על פי כל דין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.6	חשמל
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף: 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה: 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת: 1 מ' ט. שנאי על עמוד: 3 מ' י. שנאי בחדר ייעודי: 10 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 161-110 ק"ו: 20 מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ'</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p>6.6</p>	<p>חשמל</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע התשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלים או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.7</p>	<p>תקשורת</p>
<p>באזורי פיתוח חדשים יותקנו מערכות תקשורת בכבלים מתחת לקרקע. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים).</p>	
<p>6.8</p>	<p>עתיקות</p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט בסימון אתר עתיקות, הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.9</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	
<p>6.10</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.11	הנחיות מיוחדות
	סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
	כל עבודה ו/או חפירה בתחום הרצועה אסורה ללא תיאום, פיקוח ואישור כתוב מקצא"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך כ-5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38