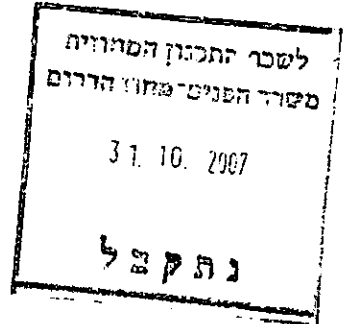
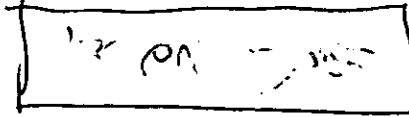


מרחב תכנון מקומי רמת הנגב

תכנית מפורטת מס' 308/03/20 ליער מס' פק 27

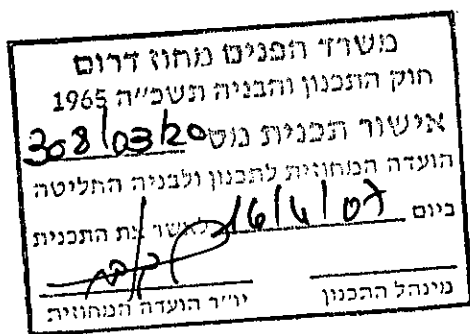


יער משאבים פק 27

לפי סעיף 10 להוראות תמ"א 22

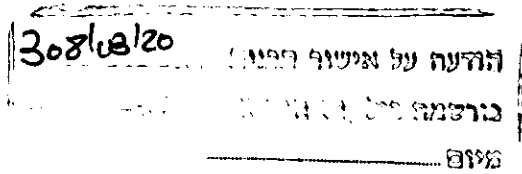
שינוי לתכנית מפורטת מס' 183/03/20
ולתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20

הוראות התכנית



מחוז דרום
נפה באר שבע

עורך התכנית:
אדרי' אסף קשטן
רשיון מס' 25467
א.ב. תכנון
ת.ד. 25256, ת"א 61251
טלפון: 036233777
פקס: 036233700



עדכון 26 אוקטובר 2007

מבוא

תכנית זו באה לפרט ולהגדיל את שטח מתחם יער משאבים, יער פארק קיים (פק"מ 27) עפ"י תמ"א 22, הנמצא בתווך בין המרכז האזורי רמת נגב לבין שמורת טבע חולות משאבים. התכנית מרחיבה את שטחי היער מערבה ודרומה עד לגבול שמורת הטבע, וקובעת שימושים תכליות והוראות בניה, מתוך דגש על הגדרת הממשק עם קהל המבקרים ושימור משאבי הטבע והנוף. התכנית מתווה דרך גישה ליער בתחום הרצועה לתכנון של דרך מס' 222 מכביש מס' 2 בתכנית מפורטת 183/03/20 מרכז אזורי רמת הנגב.

**מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רמת הנגב**

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 **שם התכנית :**
תכנית מפורטת מס' 308/03/20 יער משאבים פק 27, לפי סעיף 10 להוראות תמ"א 22.
שינוי לתכנית מפורטת מס' 183/03/20 ולתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20

1.2 **מקום התכנית :**
שטח התכנית במתחם היער פק 27 בתחום 4316 בתמ"א/22.
נ.צ. מרכזי : 1765/5455

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

39012	חלק מגושים
8	חלק מחלקות

1.3 **שטח התכנית :**
שטח התכנית 674.32 דונם מדוד במדידה ממוחשבת.

1.4 **בעלי עניין :**

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

יזום ומגיש התכנית : הקרן הקיימת לישראל מרחב דרום, משתלת גילת, ד.נ.
נגב 85410 טל. 089986197 פקס : 089986180

עורך התכנית : אדר' אסף קשטן א.ב. תכנון, ת.ד. 25256, תל-אביב 61251
טל. 036233777 פקס : 036233700

1.5 **יחס לתכניות אחרות :**
התכנית מפרטת את תמ"א 22.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/2 ולתכנית מפורטת מס' 183/03/20 בתחום גבולות תכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 **מסמכי התכנית :**
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 8 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית) - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 (להלן התשריט) - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
7/2003	הכנה
28/7/03	עדכון 1
9/10/03	עדכון 2
23/2/04	עדכון 3
19/6/05	עדכון 4
29/11/05	עדכון 5
20/6/06	עדכון 6
25/9/06	עדכון 7
28/11/06	עדכון 8
04/12/06	עדכון 9
14/12/06	עדכון 10
26/10/07	עדכון 11

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:2.1 מטרות התכנית:

- א. פרוט מתחם יער פק 27 בתחום 4316 עפ"י תמ"א/22.
- ב. עדכון/התאמה/הגדלת תחום היער בתמ"א/22 ביחס למצב בפועל ומצב תכנוני קיים ומאושר.
- ג. התוויה של דרך גישה ליער בהמשך לדרך קיימת ובתחום הרצועה לתכנון של דרך מסי 222.
- ד. הגדרה וקביעת אתרים קולטי קהל, שבילים ודרכים, לרבות חיבור לדרך קיימת בתכנית 183/03/20.
- ה. יעוד שטחים ליערות.
- ו. שימור משאבי הטבע והנוף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעה מדויקת של מתחם היער.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות בשטח היער.
- ג. קביעת הוראות בדבר התווית מערכת שבילים ודרכים.
- ד. קביעת מיקום לאתרי ביקור חניונים ומצפורים.
- ה. קביעת הוראות וזכויות בניה, לשטחים המיועדים לפיתוח.
- ו. קביעת הנחיות בינוי ועצוב.
- ז. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

שימוש	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
-------	---------------------------

250	חניון מבקרים
60	מצפור

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. יער פארק קיים

יער פארק קיים עפ"י הגדרתו בתמ"א 22. הפעולות המותרות הן כדלהלן:

- א. נטיעת עצים, טיפוחם, כריתתם, תוך מתן אפשרות לחברות צומח עשבוני להתפתח בתוכו וע"י כך לאפשר רעיה.
- ב. התווית דרכי יער. יותר להתוות ולפרוץ דרכי גישה ושירות לטיפול, טיפוח ושמירת היער, בכפוף להכנת תוכנית לביצוע שתאושר ע"י קק"ל והועדה המקומית. דרך נופית תחויב באישור הועדה המקומית.
- ג. פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
- ד. פעולות למניעת שריפות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי, "פסי אש", התקנת קווי מים וברזי שריפה.
- ה. הקמת מגרשי חניה.
- ו. שילוט לצורכי המשתמשים ביער: שילוט הכוונה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה. לא יותרו שלטי פרסומת.
- ז. סוגי נטיעות: אשלים ורחבי עלים. לא יינטעו עצים פולשניים ומינים זרים.
- ח. טיפול בעצים קיימים, תיחוח, פתיחת בורות מכנית וידנית.
- ט. פעולות לצורכי ניצול היער כאזור נופש בחיק הטבע לרבות הקמת חניוני נופש. מיקום החניונים, אתרי הביקור והמצפורים יקבע עפ"י הסימונים המתאימים בתשריט תכנית זו ועפ"י הוראותיה, ובתאום עם רשות הטבע והגנים.
- י. הקמת מגדלי תצפית להתראה בפני שריפות.
- יא. תיאסר כל בניה או חניה בתחום **קוהבנין** מדרך ארצית מס' 222, 40 - 1 - 211.

3.1.1.1 חניון מבקרים

שטח המיועד לשהות ובילוי. בתחום האתר יותרו: גינון ונטיעות, ריהוט גנני (שולחנות, ספסלים), ברזיות, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שירותים סניטריים, שטח חניה, דרכי גישה, שבילים ושילוט.

3.1.1.2 מצפור

יותר להקים מצפור או מגדל תצפית כהתראה בפני שריפות ולתצפית נוף.

3.1.1.3 רצועת חיץ

באזור זה המסומן בתשריט במרחק של 150 מ' מגבול שמורת הטבע, יותרו הפעולות שפורטו בסעיף 3.1.1, לרבות הקמת מגדל תצפית, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

3.1.2 דרך

- לא יעלה על 30 מ"ר וגובהו לא יעלה על 10 מ'. המבנה ייבנה או יחופה באבן, פלדה, בטון או עץ או שילוב ביניהם.
- ט. בהיתר הבניה יצוינו חומרי הבניה, הגמר ופיתוח השטח סביב המצפור.
- י. יש לשמור על הקרקע, הצומח ובעלי החיים הטבעיים בתחום התכנית.
- יא. פעולות נטיעה, בינוי ופיתוח, לרבות פיתוח היער לרווחת מטיילים, יתואמו מראש עם רשות הטבע והגנים, תוך התייחסות לשמורת הטבע הסמוכה, על בסיס תכנית ממשק כוללת ומשותפת.

3.3.3 תשתיות:

- א. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
- ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות חברת החשמל.
- ג. אשפה:
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה האזורית.

- ד. כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. עתיקות

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה שיידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יינקטו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנת זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

3.3.4 הוראות כלליות:

א. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראת סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה 1965.

ב. הפקעות לצורכי 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.

ג. תניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת מתן היתר בניה.

3.3.5 תנאים למתן היתר בניה:

א. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ולפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית.

ב. היתרי בניה למוקדי הפעילות (חניון מבקרים ומצפור) יינתנו לאחר אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

ג. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ד. חיבור למערכת הביוב או פתרון ביוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ה. הבטחת מקום לפחי אשפה בשטח התכנית וסימונו בהיתר הבניה.

ו. אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י מע"צ/רשויות התמרון.

ז. התווית דרך הגישה ליער וחיבורה לדרך קיימת.

