



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מפורטת מס' 444/03/7

שינוי לתוכנית מס' 303/02/7, 114/03/7, א'1/24/303/02/7,
תוכנית יער - בית שביתת הנשק

הוראות

היזמים: קרן קימת לישראל, מרחב דרום, גילת

המתכנן: טרנר ושות' אדריכלות ותכנון בע"מ

תאריך: ינואר 2008

מהדורה: 4

מס' תוכנית מפורטת ודלים
לוקוס תכנון והיתרית משכילה 3005
מס' תוכנית: 444/03/7
תעודת הבירוק: 4/8/08
מיום: 4/8/08
מנהל תכנון: _____
יועץ רישום התוכנית: _____

הדעה על אישור תכנון מס' 444/03/7
מחשבה בלוקוס והיתרית מס' 5955
מיום: 4/8/08

דף הסבר לתוכנית:

מטרת התוכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית ל:

1. שימור "בית שביתת הנשק".
2. דיוק שטחים ליער לפי תמ"א 22, בהתאם לחורשות קק"ל (גבול חורשה כפי שמופיעה בתוכנית מאושרת 1/114/03/7 א.).
3. הסדרה סטטוטורית של הכביש הראשי שבוצע בפועל.

פירוט:

1. בבניין שבתוכנית, המכונה "בית שביתת הנשק", ובסביבתו התקיימו מגעים בין מדינת ישראל ומצריים בשנות החמישים. ועדות המשנה היו נועדות בו לישיבות חירום, במקביל לישיבות הרשמיות שנערכו בעוג'ה סמוך לניצנה. כמו כן המקום שימש כבסיס היציאה לפעילויות של הילופי סחורות בין הצדדים, החזרת שבויים ופצועים. החל משנת 1951, כאשר פחתו המגעים הרשמיים בין המדינות, שומר הקשר החשוב ביותר היה המבנה הנ"ל ובחסותו נערכו מפגשים חשאיים.
לקראת תום שנת החמישים למדינת ישראל, החליטה הממשלה בהחלטה מס' 4625, מיום 20.12.1998: "לאמץ את התכנית שהכינה הקרן הקימת לישראל, בשיתוף המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות, לשיקומם של חמישים אתרים היסטוריים, המהווים אבני דרך בשיבת העם היהודי לארצו". הוחלט ע"י המועצה לשימור אתרים, קרן קימת לישראל ומועצה אזורית שער הנגב, לכלול את אתר זה ברשימת האתרים לשימור.
2. במסגרת תמ"א 22 זוהו שני אזורי ייעור של הקק"ל, יער נטע אדם קיים, צפונית ודרומית מדרך עזה. תוכנית מפורטת זו, מדייקת בגבולות, בהתאם להנחיות התמ"א.
3. תנוחת הדרכים בתוכנית מבוססת על מערכת היסטורית של דרך ראשית לעזה. עם סגירת הגבול לרצועת עזה, השתנה נפח וכיוון התנועה, ומסת התנועה העיקרית נעה מכיוון דרום לעבר שדרות. בהתאם למציאות זו, בוצע ע"י מע"צ שינוי בפועל של הצומת.
ביצוע הדרך לא נעשה לפי תוכנית סטטוטורית, ולכן נתבקשה תוכנית זו ע"י מוסדות התכנון להסדיר את המצב הקיים. אין כל שינוי במשבצות החקלאיות או ייעודים אחרים של קיבוץ מפלסים.

מהוז דרום – מרחב תכנון מקומי שמעונים
תוכנית מפורטת מספר 444/03/7
הוראות התוכנית

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
תוכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' 444/03/7
פירוט לתמ"א/22

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 444/04/7, שינוי יער – בית שביתת הנשק.
2. מסמכי התוכנית: תוכנית זו כוללת:
 - א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית")
 - ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן "התשריט")
 - ג. נספחי תנועה – תוכנית בקנ"מ 1:1000 - מנחה
חתכים בקנ"מ 1:1000 - מנחהכולם מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. מקום התוכנית:

א. מחוז:	הדרום
ב. נפה:	שער הנגב
ג. מקום:	מפלסים, בית שביתת הנגב
ד. מועצה אזורית:	שער הנגב
ה. גוש:	988 חלקות 30,8 חלקי חלקות 7,9,11,12,31,34,35
4. שטח התוכנית: כ-151 דונם.
5. יוזם ומגיש התוכנית: קרן קימת לישראל – מרחב דרום, גילת ד"נ נגב 85410.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התוכנית: טרנר ושות' אדריכלים, רח' כספי 25, ירושלים 93554, טלפון 02-6716492
8. מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית לשימור אתר "בית שביתת הנשק" דיוק שטחים ליער לפי תמ"א 22, שינויים בייעודי קרקע, הנהיות ומגבלות בניה.
9. ציונים בתוכנית: לפי המסומן בתשריט והמתואר במקרא.
10. תכליות ושימושים:
 - א. אזור "יער נטע אדם קיים"
 1. הפעולות הדרושות לקיומו, לשמירתו, לפיתוחו ולשיקומו של היער.
 2. הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע.
 3. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תאום עם הקרן הקימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט ונופש, משחקים ושירותים.
 4. יותרו הקמת מבנים המשרתים את היער כגון: מחסנים ושירותים ציבוריים.
 5. ביער יותרו פעילויות 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 דלקות יעשה בהתייעצות עם נציגי הכבאות והקרן הקימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תוכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה, ותאושר ע"י הקרן הקימת לישראל.

מחוז דרום – מרחב תכנון מקומי שמעונים
תוכנית מפורטת מספר 444/03/7
הוראות התוכנית

6. תישמרנה הזכויות לשימושים חקלאיים כגון עיבוד, מרעה ומים שהוקנו לחקלאים בתחומי שטח התוכנית, לפני אישורה של תוכנית זו. כל שינוי בזכויות אלה עבור שימושי יער, או שמירת ערכי נוף, טבע או מורשת, במידה ויתבקש, יהיה באישור בעלי הזכויות החוקיים בקרקע.
7. הניה: תותר הקמת חניוני רכב קטנים בריכוזים מרביים של 20 מקומות חניה, שהמרחק בין הריכוזים לא יקטן מ-100 מטר. פיתוח החניונים יעשה בשילוב עם עצים קיימים ונטיעות חדשות ובאישור הקרן הקימת לישראל. חומרי הגימור לשטחי החניה יהיו אדמה ומצעים. תיחום אזורי החניה יעשה על-ידי הזמרים טבעיים כגון אבן ובולי עץ.
8. שילוט: כל שילוט באזור זה יבוצע במתכת או אבן, ובאישור הקרן הקימת לישראל.

ב. "שטח חקלאי"

ב"שטח חקלאי" תותרנה הפעולות המותרות וההגבלות ב"שטח חקלאי" כפי שמופיע בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

ג. "שטח למבנים ומוסדות ציבור"

1. "שטח היסטורי ומבנה לשימור"
אתר בית שביתת הנשק הוא אתר היסטורי מסומן במרובע חום בתוך ריבוע לבן וממוספר בספרות 01 כ"מבנה לשימור". האתר יישמש כמוזיאון או כחלל תצוגה לתולדות המקום. שיקום המבנה יעשה ע"פ החומרים הקיימים במבנה תוך שמירה על האופי הארכיטקטוני ותוך התייחסות לצורת בנייתו המקורית. לא תותר כל תוספת בנייה חיצונית במבנה, באתר לשימור, או במגרש המסומן. הנחיות בניה וההוראות הדרושות, על מנת להבטיח את שימורו של המבנה או האתר, יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
2. בשטח תותר הקמת מתקנים טכניים למים ולפי תנאים בסעיף 12 שלהלן.

ד. "דרכים"

דרך קיימת

תותר סלילת דרך, בהתאם לזכויות הדרך וקווי הבניין המוגדרים ב"רוזטה" שבתשריט. זכות הדרך לדרך מס' 30 הינה לפי תוכנית מתאר שער הנגב מס' 303/02/7.

דרך מוצעת

1. דרך מס' 232, הינה לפי תוכנית מתאר מקומית לשער הנגב, ולפי תוכנית מפורטת לקיבוץ מפלסים, עד לאישורה של תוכנית מפורטת בהתאם להתוויה בתמ"א 3.
2. תותר סלילת דרך, בהתאם לזכויות הדרך וקווי הבניין המוגדרים ב"רוזטה" שבתשריט.
3. בתחום בין הדרך לקו הבניה, 100 מטר מציר הדרך, יחולו כל הוראות התכניות התקפות, ויתווספו עליהם מגבלות וקווי הבניין של תכנית זו.

ה. "דרך קיימת לביטול"

השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים בצבע חול, מהווים דרך קיימת לביטול.

ו. "שטח למתקן הנדסי"

באזור זה תורשה הקמת מתקנית לצרכי תשתית מי שתיה בלבד. באזור מגן א' אסורה כל בנייה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. באזור מגן ב' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את מי הקידוח. באזור מגן ג' אסורה כל בנייה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה או אזור השקיה בקולחין.

11. "הנחיות כלליות לתשתיות"

א. הוראות כלליות:

1. תותר העברת קווי תשתית באזורי היער ובשטח למבנים ומוסדות ציבור בתוואים תת-קרקעיים בלבד.
2. היתר ביצוע לקווי תשתית יותנה בהכנת תוכנית שיקום פיתוח נופית לרצועת היער הנפגעת שתאושר ע"י קק"ל. התוכנית תכלול לוחות זמנים לביצועה.

ב. ניקוז:

1. פעולות הניקוז בשטח התוכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח – 1957 על תיקונו.
2. ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטופל עד התחלת הבניה כפי שתאושר הועדה המקומית.
3. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתוכנית ניקוז מאושרת עפ"י הנחיות הועדה המקומית ורשות הניקוז.
4. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים, פרט למבנים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז.

ג. חשמל:

תותר הקמת קווי חשמל בהתאם להוראות תמ"א/10 ותמ"מ 14/4. כמו כן, לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מטר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מטר

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק, לאכסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על-פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים הקלאיים, חניה ואכסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים הקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מטר. כמו כן, מותר לחצות, לעל פי העניין, לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ד. אספקת מים:

מערכת אספקת המים בתחום התוכנית תבוצע בהתאם לתוכנית המים, לאחר אישור וביצוע הנחיות משרד הבריאות ולפי חוק המים תשי"ט – 1959 – ולפי כל דין אחר. המערכת תכלול צינורות תת-קרקעיים, אביזרים הידראוליים, תאי אביזרים, ציוד השקיה, משאבות, תחנות שאיבה, בריכות אגירה, מגדלי מים.

ה. סילוק אשפה:

סילוק אשפה מאזורי הפעילות והתיירות בשטח התוכנית, יעשה ע"פ הוראות הרשויות המקומיות, או מי שיוסמך על ידן.

12. תנאים למתן היתר בניה:

- היתרי בניה למתקן טכני ולמבנים המשרתים את היער כגון מחסנים ושירותים ציבוריים, יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- בניה בתחומי יעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תותר בהתאם להוראות עקרונות תכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית. הבניין ישופץ כזיכרון לבית שביתת הנשק, תוך שימוש במבנה המקורי ששרד. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים קלים המתחייבים לכיצוע התוכנית באישור המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות.
 - היתר בניה למתקן טכני יכלול נספח נופי ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.
 - בבקשה להיתר בניה ייכלל 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.
 - היתרי בניה לשטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח למתקנים טכניים יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים, תנאי תברואה נאותים ושמירה על אזורי מגן של קידוח ניר עם 13, בהתאם לדרישת תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1995 סעיף 7 (א), (ב).

13. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן החוק).

14. "הפקעות לצרכי ציבור":

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב לחוק, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

15. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית מס' 303/02/7 – תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 303/02/7, תוכנית מתאר למועצה האזורית שער הנגב, בשטחים הכלולים בגבול תוכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות אחרות החלות על השטח, תקבענה הוראות תכנית זו.

תוכנית מפורטת 114/03/7 א' – תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 114/03/7 א' בשטחים הכלולים בגבול תוכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות אחרות החלות על השטח, תקבענה הוראות תכנית זו.

תוכנית מפורטת 24/303/02/7 – תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 24/303/02/7 בשטחים הכלולים בגבול תוכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות אחרות החלות על השטח, תקבענה הוראות תכנית זו.

16. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי תקף בזמן מתן היתרי הבניה.

מהוז דרום – מרחב תכנון מקומי שמעונים
הוכנית מפורטת מספר 444/03/7
הוראות התוכנית

17. חתימות:

יוזם ומגיש התוכנית: הקרן הקימת לישראל מרחב דרום, ד.ג. נב. 85410, טלפון: 08-9986177

קרן קימת לישראל
מרחב דרום - מנהלת תכנון
מטולות אגרת
ד.ג. נב. 85410
08-9986104
08-9924725 פקס

עורך התוכנית: טרנר ושות' אדריכלות ותכנון בע"מ, ירושלים 93554, טלפון: 02-6716492

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
בעלי זכויות בקרקע: קיבוץ מפלסים, מיקוד 79160

הוועדה המקומית לתכנון ובניה: שער-הנגב

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה: מהוז דרום