

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מתוזדרום

24.06.2012

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/133/02/27

חניון קמפינג משולב מדברי במחצבת גבס

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: מצפה רמון

סוג תוכנית: מתאר עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2014/11</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>4/9/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתוכנית

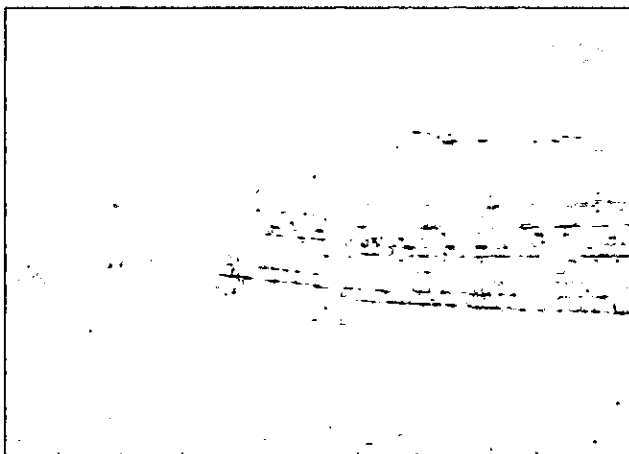
התכנית הינה לחניון קמפינג משולב¹ ולשטחים פתוחים לשימור במכתש רמון, בצמידות לדרך ראשית מס' 40, בשטח מחצבה משוקמת. מטרת התכנית הינה לתת מענה לביקוש הרב ללינת שטח של מטיילים באזור מרהיב זה, בשטח פתוח שהינו מופר ופחות רגיש סביבתית ונופית בהשוואה למרחב הסובב אותו.

התכנית, ששטחה הכולל כ- 360 דונם, מייעדת שטחים פתוחים לסוגיהם - שטח ציבורי פתוח ושטח פתוח לשימור נופי בהיקף של 300 דונם, 10 דונם לתשתיות ושטח של כ- 30 דונם לחניון קמפינג משולב.

חניון הקמפינג מתוכנן בין שתי שמורות טבע גדולות: שמורת הטבע הר הנגב מדרום-מערב ושמורת מצוק הצינים מצפון-מזרח ואמור לשרת את המטיילים בהן ובאזור המכתש כולו. בנוסף, באמצעות יעוד של שטח פתוח לשימור נופי בין השמורות בתכנית המוצעת, נוצר חיבור ורצף של שטח ערכי פתוח שמור סטטוטורית.

השטח המיועד בתכנית לחניון קמפינג משולב נמצא בשטחם של מחצבת גבס משוקמת ומפעל גבס שפונה, 'בור' טופוגרפי נמוך מסביבתו. הכוונה הינה להפחית את עומסי פעילות הנופשים ובעיקר פעילויות לילה בחניון בארות הקיים בעומק שטח שמורת הטבע המוכרזת ולכוון שהיית יום, ערב ולילה צמוד לכביש 40 ובשטח מופר. התכנית ממוקמת בצמידות לתשתיות (דרך, קו חשמל וקו מים) כך שהעלות הכלכלית והסביבתית של משיכת תשתיות לעומק השטח, מצומצמת.

השטח הציבורי הפתוח בתכנית מיועד לפעילות יום ולילה כמסלולי אתגר ופעילויות נופש. חלק מהשטח הוגדר כבעל הנחיות מיוחדות ובו תותר עריכת פסטיבלים ומופעים גדולים, שאינם דורשים פיתוח.



התכנית צמודת דופן לשטח החציבה בתמ"מ 4 שינוי 14 והינה תואמת לתכנית המתאר המחוזית החלקית - מרחב דרכי הבשמים וארץ המכתשים (המצויה לקראת הפקדה), הקובעת חניון לילה במקום. בתכנית ה'גן הלאומי - ציר צבעי הרמון' שבהכנה, המתחם מסומן כמוקד לפיתוח עתידי שיקושר למערך הכניסה לגן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

¹ בהתאם ל"יתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי", של משרד התיירות (נוסח מעודכן, אוקטובר 2004).
 עמוד 2 מתוך 21

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
שם התוכנית	שטח התוכנית	1.2
שלב	מהדורות	1.3
סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4

חניון קמפינג משולב מדברי במחצבת גבס

1 /133/02/27 מספר התוכנית

363.17 דונם

תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

יוני 2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר עם הוראות מפורטות

ללא איחוד וחלוקה

כן

לא

הועדה המחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
		קואורדינטה X	187900
		קואורדינטה Y	500700
1.5.2	תיאור מקום	האתר נמצא מדרום לכביש מסי 40 החוצה את מכתש רמון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ.מצפה רמון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		יישוב	התכנית מצויה בשטח המוניציפלי של מ.מ. מצפה רמון, במרכז מכתש רמון
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39032	מוסדר	חלק מהגוש	-	5, 1
39048	מוסדר	חלק מהגוש	-	5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35 – משולבת לבניה לפיתוח ולשימור	כפיפות	שטח התכנית בתחום מרקם שמור ארצי ובמכלול נופי	5474	27.12.2005
תמ"מ 14/4 – מחוז דרום	כפיפות	שטח התכנית בשטחים הפתוחים בצמידות לאזורי כריה וחציבה במכתשים.	4845	23.1.2000
133/02/27 – מכתש רמון- שיקום מחצבות לאורך כביש 40	שינוי	התכנית משנה את התכנית לשיקום נופי של מחצבת הגבס	4741	30.3.1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עליזה רפפורט-רוטמן	יוני 2012	-	21	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עליזה רפפורט-רוטמן	פברואר 2011	1	-	1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עליזה רפפורט-רוטמן	מאי 2011	1	-	1:1,000	מנחה	נספח בינוי
	רטי"ג - מחוז דרום	עליזה רפפורט-רוטמן	יולי 2009	-	11 + 35 עמודי נספחים	-	מנחה	נספח נופי-סביבתי
	ועדה מחוזית	ר.ע.ף. הנדסה בע"מ	מאי 2011	2	-	1:2,500 1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	רשות הניקוז	ארנון גורן וסוטובסקי מערכות אזרחיות	אוגוסט 2009	-	10	-	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית, משרד הבריאות	ארנון גורן	מרץ 2008	1	6	1:1,000	מנחה	נספח ביוב

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 התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tiulaher@zahav.net.il	08-6586444	050-2276486	08-6595192	ת.ד. 454 מצפה רמון, 80600	512810938	חברת טיול אחר בע"מ	-	023928229	דובי רחל	מכ"ל ובעלים, גיאוגרף
	08-6230021	-	08-6280507	רח' האבות 19, באר שבע	-	רשות הטבע והגנים	-	022059372	גלעד גבאי	סגן מנהל מחוז דרום

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tiulaher@zahav.net.il	08-6586444	050-2276486	08-6595192	ת.ד. 454 מצפה רמון, 80600	512810938	חברת טיול אחר בע"מ	-	023928229	דובי רחל	מכ"ל ובעלים, גיאוגרף
	08-6230021	-	08-6280507	רח' האבות 19, באר שבע	-	רשות הטבע והגנים	-	022059372	גלעד גבאי	סגן מנהל מחוז דרום

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
hagais@mimi.gov.il	08-6230846	-	08-6294777	דרך בן צבי 1 ת.ד. 233 באר שבע, 84101	-	מינהל מקרקעי ישראל	-	-	-	בעל הקרקע

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
alizar@netvision.net.il	04-9909887	052-8729854	04-9909889	י"ע, ד.ג. משגב, 20155	-	-	-	3031896-8	עליזה רפפורט-רוטמן	מתכנתת ערים	עורך ראשי
hazav@netvision.net.il	08-6232550	-	08-6237683	רח' יהודה הנחותם 4 באר שבע 84249	-	חצב - הנדסה ומדידות בע"מ	598	-	יוסי כוכבי	מורד מוסמך	מורד
aoudeh@bezeqint.net	08-6280353	050-5381740	08-6280068	רח' קרן היסוד 15/3 באר שבע	618998651	ר.ע.פ. הנדסה בע"מ	31345	53855437	אנדרא אבו-פריחה	מהנדס	יועץ תנועה
Agoren12@barak.net.il	04-6308359	052-3700170	04-6308359	קיבוץ מעברות 40230 : מיקוד	-	-	15262	009697020	ארנון גורן	מהנדס ביוב	יועץ ביוב וניקוז

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- פיתוח חניון יום ולילה בעל אופי מדברי, ידידותי לסביבה.
- הקמת חניון המאפשר אירוח בסגנון מדברי.
- פיתוח בסיס יציאה נוח לטיולי מדבר מגוונים.
- פיתוח בסיס שירות לוגיסטי לטיולים הלנים באתר כולל טיולי שטח של בתי ספר.
- שימוש במחצבה משוקמת למטרות נופש ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח תיירות - חניון מדברי, מתקן הנדסי וחניה.
- הוספת הנחיות מיוחדות לחלק מהשטח הציבורי הפתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 363.17 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל מבנה מרכזי, מבני שרות, סוכות ואוהלים		42	42+	-	יחידות ארוח באוהלים	תיירות
		4,500	4,500+	-	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד הסדר שונה
	1	תירות
תחום מגבלות דרך 40	2 (חלק)	שטח ציבורי פתוח
	3,4	שטח ציבורי פתוח עם הוראות מיוחדות
	5	דרך מוצעת
	6	חניה
תחום מגבלות דרך 40 חלק משטח עתיקות מוכרז – מחצבת גבס	7 (חלק)	שטח פתוח - שימור נופי
	8	מתקן הנדסי

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.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פתוח – שימור נופי
4.1.1	שימושים
א.	שטח לשימור וטיפוח ערכי הטבע של אזור נחל אפור.
4.1.2	הוראות
א.	בנחל תתאפשר זרימת מים חופשית ללא הפרעה.
ב.	לא יתאפשר מעבר כלי רכב.
ג.	תותר העברת תשתיות ביוב.

4.2	תיירות
4.2.1	שימושים
א.	שטח המיועד לשהייה של נופשים ומטיילים. בשטח יותרו: מתחמי פעילות יום ערב ולילה, שירותים סניטריים, מלתחות ומקלחות, מחסני אספקה, תחזוקה ותפעול, חדר חשמל וכד' לצרכי האתר בלבד, סוכות ואוהלים לאירוח ופעילויות יום וערב ולינת לילה, בריכות שיכשוך מסוגים שונים, מזנון/מטבח/הסעדה, מבנה מרכזי לשימוש צרכי האתר, מתקנים ואמצעים כבסיס לטיולי שטח באמצעים מגוונים (אופניים, גמלים, משאיות ספארי ועוד), חנייה, גידור, תאורה, פיתוח נילוה: שבילים, דרכי שירות, קירות תומכים, פינות מנוחה וכד'.
4.2.2	הוראות
א.	התכנית תעמוד בתקנות משרד התיירות "חניון קמפינג משולב".
ב.	לינה עבור מלווי קבוצות מטיילים תוסדר במבנה המרכזי.
ג.	לא יותר אחסון ציוד שאינו לצרכי האתר.
ד.	תוואי לגידור באם ידרש יתואם עם רט"ג. לא יבוצע גידור שיחרוג מגבולות האתר.
ה.	בשטח התכנית יאסר אכסון מלונאי.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	שטח בו תתאפשר פעילות יום וערב כגון מסלולי אתגר ופעילויות נופש.
4.3.2	הוראות
א.	בשטח זה לא יותר כל בינוי.

4.4	שטח ציבורי פתוח עם הוראות מיוחדות
4.4.1	שימושים
א.	בשטח יתאפשר קיום פסטיבלים ומופעים בהיקף של עד 3000 אורחים, חניה וכן הפיתוח הזמני הנדרש עבור אלו כגון במה, מלתחות אמנים, קופות, גידור, תאורה וכיו"ב.
4.4.2	הוראות
א.	כל שינוי זמני (כני"ל) לצורך אירוע רב משתתפים, יוחזר למצבו ההתחלתי וזאת באחריות היזמים ומהנדס הועדה המקומית.
ב.	לא תותר הקמת מבני קבע.
ג.	כל אירוע יהיה בתאום ואישור עם מפעיל חניון הקמפינג הסמוך ובלבד שלא תהא מגבלה לשימוש הציבור הרחב.
ד.	תוואי לגידור באם יידרש יתואם עם רטי"ג. לא יבוצע גידור שיחרוג מגבולות האתר.

4.5	מתקן הנדסי
4.5.1	שימושים
א.	מתקן טיפול בשפכים.
4.5.2	הוראות
א.	הקולחים לאחר מעברם באגנים הירוקים יופנו למערך השקייה של עצים, בתוך תא השטח של המתקן ההנדסי, ולא לחלחול הקרקע. בשלב היתר הבניה יבחרו סוגי העצים, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
ב.	המתקן יהיה מגודר ומשולט.

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
א.	קטע מדרך 40, סביב צומת ההתחברות לכביש הגישה לחניון. תשמש למעבר כלי רכב. יותרו נטיעות וגינון, העברת קווי תשתית, תעלות ניקוז וכד'.
4.6.2	הוראות
א.	בתחום דרך 40 ומגבלותיה תחולנה הוראות תמ"א 3.
ב.	בתחום מגבלות דרך 40 לא תותר כל בניה ו/או חניה לרבות גידור.
ג.	לא תנתן נגישות ישירה מדרך מסי 40 לשטחים הגובלים בה, למעט דרך הגישה לאתר.
ד.	לא תתאפשר גישה נפרדת לשטח המתקן ההנדסי מדרך 40. הגישה תהיה מתוך האתר.

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
א.	דרך גישה לשטח התיירות, המבוססת על דרך קיימת בשטח. רוחב רצועת הדרך יהיה 12 מ'.
4.7.2	הוראות
א.	צידי הדרך יתוחמו בצורה בולטת למניעת ירידה לשטחים הפתוחים.
ב.	לאורך הדרך ניתן יהיה למקם שער כניסה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
ג.	דרך הגישה לחניון תישאר דרך ציבורית ותהיה פתוחה לקהל בכל עת.

4.8	חניה
4.8.1	שימושים
א.	חניה עבור אתר התיירות.
4.8.2	הוראות
א.	צידי החניה יותחמו בצורה בולטת למניעת ירידה לשטחים פתוחים.
ב.	החניות הנדרשות על פי התקן התקף תהיינה בתחום תא שטח מס' 6.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מ')*	צפיפות (יחידות לינה לדונם נטו)	מספר יחידות לינה	תכנית (%)	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת *		פירוט סוגי הבניין בתוך האזור	גודל מגרש מזערי (בדונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו - צידו - שמאלי	צידו - ימני	קדמי	קדמי							מתחת לכניסה	שטחי בניה	שטחי בניה	שרות				
0	0	0	4	1	2	8	-	3.6%	5.4%	1,500	50	400	150	900	מבנים אהלים וסוכות	27.73	1	תירות
0	0	0	4	-	1	7	5	10.8%	10.8%	3,000	-	-	500	2,500				

* גובה מפני קרקע טבעית.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, וממתחת למפלס הכניסה למעל מפלס הכניסה, באישור ועדה מקומית.

6. הוראות נוספות**6.1. עיצוב אדריכלי**

המבנים, הסוכות, קירות הגנה וקירות ההפרדה יהיו בעיצוב ארכיטקטוני המשתלב בסביבה, בצבעים המתאימים לאופי המקום (צבעי אדמה, צבעי הסלעים באיזור). לא יותר שימוש ביריעות או באריגי פלסטיק צבעוניים.

לא יותר שילוט חוצות ופרסום למעט שלטי מע"צ לאתרי תיירות, שלטי הכוונה, הסברה והוראות בעיצוב אחיד ותואם.

6.2. תנאים למתן היתר בניה ולהפעלת האתר

היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

6.2.א.	תכניות בינוי ופיתוח:
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות בינוי ופיתוח על בסיס תכנית הבינוי המנחה והנספח הנופי-סביבתי. התוכנית תכלול התייחסות לסעיפים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - המבנים (מבנה מרכזי ומבני שירות), כולל סימון קווי הבניין, מספר הקומות וגובה אבסולוטי, פרטים טיפוסיים וחומרי גמר. - חזיתות וחתכי בניין טיפוסיים. - מיקום משטחים לאוהלים, מרווחים ביניהם, וחומרי גמר למשטחים ולאוהלים הקבועים. - פירוט אזורים מרוצפים, מצללות ומתקנים בנויים, אזורי ישיבה חיצוניים בנויים, בריכות שכשוד. - פירוט מפלסי קרקע טבעיים וסופים, קירות תמך, גדרות, מסלעות, שבילים, מפלס הדרכים הצמודות. - לא יותר בינוי בשטח התכנית אלא בגובה 2.5 מ' מעל רום תחתית המחצבה. - תכנון עבודות עפר. - תכנון גינון ונטיעות, כולל רשימת צמחים. - תכנון שילוט לאתר. - תכנית תאורה, כולל גובה עמודי תאורה, סוג גופי תאורה, סוג המנורות וכדומה. - סימון דרכים וחניות ומיקום מתקן האשפה. - תשתיות החשמל, המים, הביוב והתקשורת. - תכנון אופן הצנעה של מתקנים ההנדסיים ומכולות אשפה על ידי קירות / נטיעות. <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות הטבע והגנים לתכניות הבינוי והפיתוח.</p>	
6.2.ב.	מפגעים חזותיים:
<p>תנאי למתן היתר בניה הצגת פתרונות ראויים להצנעת קולטי שמש, דודי שמש, צלחות לויין ומזגנים לאישור על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.2.ג.	ביוב:
<p>תנאי למתן היתר בניה למתקנים לסניקה וטיפול בשפכים ולמערכות האיסוף וההשקיה בשפכים יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה, מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות ואישורים.</p> <p>תנאי לאישור ההיתרים למתקנים אלו יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לדו"ח פיזור ריחות מהמתקנים או קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לאמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעי ריח, לרבות סגירת המתקנים, איסוף וטיפול בגזים.</p>	

6.2.2	<p>ניקוז: תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת פתרון ניקוז, איגום ושאיבה בשטח החניון באישור רשות הניקוז האזורית ומהנדס המועצה המקומית, עפ"י נספח הניקוז המנחה. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סוללת עפר למניעת גלישת נגר מאפיק נחל טריז לאגן המחצבה, על פי נספח הניקוז המנחה.</p>
ה.6.2	<p>סילוק פסולת: <u>פסולת בניה וסליקה</u>: בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה. <u>פסולת ביתית</u>: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיסומן מקום לפחי האשפה בשטח המגרש בבקשה להיתר הבניה.</p>
ו.6.2	<p>תשתיות: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים וחניה, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>
ז.6.2	<p>דרכים: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ותכנון פיזי (כולל תאורה וניקוז לפי הצורך) של צומת החיבור לדרך מס' 40 על ידי 'החברה הלאומית לדרכים'. ב. תנאי לאיכלוס (טופס 4) ו/או מתן אישור עסק לאתר יהיה סיום ביצוע צומת החיבור לדרך מס' 40 ע"י מגישי התכנית לפי התכניות שאושרו ע"י 'החברה הלאומית לדרכים', כאמור בתת סעיף א' לעיל.</p>
ח.6.2	<p>כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.3 תשתיות	
6.3.1	<p>כללי: קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.</p>
6.3.2	<p>חשמל: אופן אספקת החשמל: חשמל יסופק מרשת ארצית של חברת החשמל ו/או על ידי גנרטור. 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 עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 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'. הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p>

<p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ - 0.5 מ' מכבלים 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 עם חברת חשמל.</p>	
<p>מיס: אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. יש לתאם את העבודה לפני ביצוע עם חברת "מקורות".</p>	6.3.3

6.4 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5 עתיקות
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.6 סידורים לנכים
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14/6/12	023928229	חברת טיול אחר בע"מ	023928229	דובי רול	מגיש התוכנית
		רשות הטבע והגנים	022059372	גלעד גבאי	
14/6/12	023928229	חברת טיול אחר בע"מ	023928229	דובי רול	יזם בפועל
		רשות הטבע והגנים	022059372	גלעד גבאי	
		רשות הטבע והגנים			בעלי עניין בקרקע
13.6.12			3031896-8	עליזה רפפורט-רוטמן "נוףש" - תכנון סביבתי, תיירות ונופש	עורך התכנית

נובמבר 2011.doc

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	√	
		אם כן, פרט: בינוי, תנועה, ביוב, ניקוז, נופי – סביבתי.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זיהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת.	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	√	
	1.1	שם התוכנית	√	
		מחוז	√	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יזם/מגיש ועורך התוכנית)	√	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
ל.ר.		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
ל.ר.		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי
ל.ר.		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן
ל.ר.		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
ל.ר.		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

משרד התכנון והבנייה
 מנהל תכנון ובנייה
 תל אביב

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עליזה רפפורט-רוטמן, מספר זהות 030318968

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 1/133/02/27 ששמה "חניון קמפינג משולב מדברי במחצבת הגבס" (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום התכנון.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**
- א. עליזה רפפורט-רוטמן תכנון נוף וסביבה עריכת תכנית.
 4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (תשריט, הוראות), ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עליזה רפפורט-רוטמן
תכנון סביבה ונוף
יעד ג.ג. משגב 20155
טל 04-9909889

חתימת המצהיר

06.06.2012

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1/133/02/27

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי 14/2/03 בתאריך 14/2/03 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>כוכבי יוסף מודד מוסמך ד.מ. 398</p> <p>חתימה</p>	<p>598</p> <p>מספר רשיון</p>	<p>יוסי כוכבי</p> <p>שם המודד המוסמך</p>
--	------------------------------	--

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 8/7/12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>כוכבי יוסף מודד מוסמך ד.מ. 398</p> <p>חתימה</p>	<p>598</p> <p>מספר רשיון</p>	<p>יוסי כוכבי</p> <p>שם המודד המוסמך</p>
--	------------------------------	--

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>חתימה</p>	<p>מספר רשיון</p>	<p>שם המודד המוסמך</p>
--------------	-------------------	------------------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המזידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון לנופה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.