

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מפורטת מס' 306/03/20

יער פארק – צומת הנגב

ליער פארק קיים (פק-13)

בתחום יער 4316 לפי סעיף 5 להוראות תמ"א 22.

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 10/2/14
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

7/8/14
 תאריך

הדרום

מחוז :

באר - שבע

נפה :

צומת הנגב - משני צידי כביש 40

מקום :

25/2/2003

תאריך יצירה :

26.03.2014

עדכון:

מבוא לתוכנית מפורטת מס' 306/03/20

יער פארק - צומת הנגב

דברי הסבר לעקרונות התכנון



צומת הנגב הוא ציין דרך מרכזי וחשוב במערך הדרכים של צפון הנגב אל אזור דרום הארץ. המסעף מנתב את צירי התנועה המרכזיים מבאר שבע לכיוון מערב הנגב ולכיוון דרום הארץ. הדרך מערבה פונה אל יישובי רמת הנגב באזור צומת רביבים וטללים בואך ניצנה במערב אל שדה בוקר ומצפה רמון בדרום ובהמשך עם הדרך הארצית מס' 40 עד אילת בדרום. הפניה דרומה מהצומת מובילה אל הישוב ירוחם וירידה למכתש הגדול אל מפעלי הפוספטים באורון ובנחל צין.

מטרת התוכנית:

1. דיוק שטחי יער לפי תמ"א 22 והוספת שטחי יער.
2. יצירת מסגרת תכנונית לקביעות גבולות מוגדרים לשטחי ניקוז לאצירת נגר עילי אל תוך לימנים ומאגרי מים בערוצי ואדיות. אצירת המים למטרות טיפוח וגידול נטיעות עצים ושיחים ליצירת הצללה ונוי באתר למנוחה ונופש. באתר יבוצעו עבודות פיתוח להסדרת חניונים ומתקני נופש ומנוחה. האתר מהווה פוטנציאל למתחם "ירוק" במרחב.

1. שם התוכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 306/03/20
יער פארק- צומת הנגב.
ליער פארק קיים (פק-13) בתחום יער 4316 סעיף 5
להוראות תמ"א 22.
2. מסמכי התכנית :
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית")
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:5,000 (להלן "התשריט")
ג. נספח פיתוח (מנחה) בקנ"מ 1:2,500
ד. נספח תנועה (מנחה) בקנ"מ 1:2,500
ה. קומפילציית תכניות מאושרות ובשלבי קידום שונים (מנחה)
בקנ"מ 1:5,000
3. שטח התכנית :
1146.3 דונם
4. גושים :
100171 (לא מוסדר) חלקה 1 (חלק) ,
39072 חלקות : 1 (חלק) , 4 (חלק) , 5 (חלק) ,
39795 חלקות : 2 (חלק) , 4 (חלק) , 5 (חלק) .
5. יוזם ומגיש התכנית:
קרן קיימת לישראל- מחוז דרום
חוות גילת , ד.נ נגב 85410.
6. בעל הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל , מחוז דרום
קריית הממשלה , רח' התקווה 4 , באר שבע
7. עורך התוכנית :
משה אורון – אדריכל ובונה ערים מ.ר 9860
חב' מ.ע.אורון בע"מ.הגת 2 , פארק תעשייה עומר , 84965
טל': 08-6469065 , פקס: 08-6900329
8. יחס לתכניות אחרות :
תכנית זו מהווה פירוט לתמ"א 22 , כפופה
תמ"א 3 , תמ"א 7/1/א/37 , תמ"א 5/ב/34 , תמ"א 4/14 ותכנית
ד/266/03/11/11/20 ומהווה שינוי לתכנית מתאר רמת נגב מס'
101/02/20 .

9. מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית לקביעת גבולות מתחם

יער פארק קיים (פק-13) בתחום יער 4316 לפי סעיף 5

להוראות תמ"א 22, שמטרתו :

- א. קביעת שטח ליער פארק קיים למטרות נופש וחניון.
- ב. קביעת סוגי נטיעות.
- ג. ביצוע עבודות פיתוח.
- ד. שינוי ביעודי הקרקע וקביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בניה בתחום היער

10. ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים :

א. יער פארק קיים: תאי שטח מס' 01,02,04

1/א. שימושים:

שטח זה מיועד ליער הכולל, חניוני מנוחה ופיקניק, פיתוח ערכי נופ. ביער יותר ביצוע פעולות הדרושות לקיומו ופיתוחו וכן טיפוח נטיעות, אזור מנוחה מוצל, מתקני הצללה לשימוש מטיילים ועוברי אורח לאזור ושירותים סניטאריים. תותר הצבת מתקני נופש, מנוחה ושהייה בחיק הטבע ובכללם הצבת ריהוט גנים לאכילה ושתייה וכן ישמש השטח להקמת אתרי הוקרה והנצחה. כמו כן תותר קביעת דרכי גישה אל היער, הדרכים ביער, קביעת מתחמי לימנים ואגירת נגר עילי וכן קביעת סוגי העצים השונים.

כמו כן יקבעו אזורי חיץ למניעת שריפות ואמצעי פיתוח לדחיקת המדבר. בחורשות בתחומי "הלימנים" ניתן לבצע פעולות מנע נגד דליקות, מהם פריצת דרכי גישה לרכב כיבוי, קווי מים וברזי כיבוי.

בתחום קווי הבניין מדרך 40 לא תותר כל בניה וחניה.

- אין בתכנית זו כדי ליצור מגבלה תכנונית כלשהי על תכנון מחלף במפגש הדרכים : 6,40,224 .

2/א. הנחיות מיוחדות: בתא שטח מס' 02, המסומן הנחיות מיוחדות בתשריט, מתוכנן

מעבר מסילת ברזל. בשטח זה לא תותר נגישות לקהל. כל עבודה בתחום שטח זה טעונה תאום עם רכבת ישראל. השימושים והתכליות המותרים בשטח זה יהיו בהתאם להוראות תמ"א 23 על כל שינוייה.

יער הפארק בתחום זה לא יטיל מגבלות בניה על הרכבת.

עבודות פיתוח ובניה של הרכבת בתחום הנ"ל יתואמו עם הקרן הקיימת לישראל לנושא ההגנה על העצים.

בתא שטח מס' 04, המסומן הנחיות מיוחדות בתשריט, מתוכננת הכניסה ליער, בהתאם למפורט בנספחי התנועה והפיתוח המנחים שמהווים חלקים ממסמכי תכנית זו.

3/א **סוגי נטיעות** : באזור זה יינטעו סוגי העצים הבאים:

- מחטניים (עצי אשל).

- עצים רחבי עלים.

4/א **עבודות פיתוח** : בתחום שטח התכנית יותר לבצע עבודות פיתוח שונות במטרה לטפח צמיחה של גידולי נוי ועצי צל באתר. לצורך זה יותרו לעבד קרקע ע"י חריש עונתי, תיחוח קרקע, ביצוע עבודות חפירה, ביניהם עבודה ידנית או מכאנית. קציר נגר וכיסוח עשביות ושיחים, הקמת מתקנים לשימור הקרקע בדפנות וערוצי וואדיות, הקמת מצללות והתקנת ספסלים ושולחנות בריהוט גן מעץ טבעי, התקנת ברזיות ותשתית מים וניקוזם במקומות שתייה, הצבת מתקנים לפיקניק כגון כירות להפקת אש. הצבת שילוט, ייצוב שבילים וסימונם, דרכי עפר ע"ג מצע מהודק. הצבת מתקנים לאיסוף אשפה.

התקנת שירותים סניטאריים המשתלבים בפיתוח הסביבה.

5/א **שילוט** : דוגמת שילוט אופיינית לקק"ל, מחומרי עץ או מתכת במשולב באישור הקרן הקיימת לישראל.

ב. **דרכים: תאי שטח מס' 03**

כהגדרתן בתמ"א 3 – תכנית מתאר ארצית לדרכים.

עבודות החיבור לדרך 40 תהיינה על פי תכנית הסדרי תנועה וביצוע לרבות פיתרון B1001 גיאומטריה ניקוז ותאורה באישור החברה הלאומית לדרכים. עבודות בסמוך לדרך 40 תהיינה על פי תכנית בתיאום עם החברה הלאומית לדרכים לרבות פיתרון הניקוז.

תנאים והוראות נדרשות ע"י רשות המים וחב' מקורות לביצוע עבודות בנייה ותשתית:

○ אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.

תנועת כלי רכב : הכניסה והיציאה של כלי רכב והולכי רגל לפארק תהיה רק על פי המסומן בתשריט ועל פי עקרונות נספח התנועה המנחה. לא תתאפשר כל גישה נוספת לשטחים הגובלים בדרך 40.

ג. **מגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל** : הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם – אסורה, הכל כמפורט להלן.

המרחק שבין כל חלק של בניין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, כמו כן, המרחק בין כל חלק של בניין ובין ציר קו חשמל, לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

בשטח פתוח	
1\א	קו חשמל המתח נמוך
2.25 מטרים	מהתיל הקיצוני
3.00 מטרים	מציר הקו
2\א	קו חשמל במטח גבוה עד 33 ק"ו
3.00 מטרים	מוליך חיצוני
3\א	קו חשמל במתח עליון 110-161 ק"ו
20.00 מטרים	מציר הקו
4\א	קו חשמל במתח על עד 400 ק"ו
35.00 מטרים	מציר הקו

ד. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל:

הביצוע יהיה כמפורט להלן:

1/ד חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת המרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק, טעונות התייעצות מוקדמת עם חברת החשמל:

1. כבל חשמלי תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.50 מטרים
2. עמודי חשמל במתח נמוך (מהעמוד) 2.50 מטרים
3. עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (ממסד העמוד) 5.00 מטרים
4. עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (ממסד העמוד) 10.00 מטרים

2/ד חפירה, חציבה או כרייה בעזרת כלים מכאניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק, טעונות התייעצות מוקדמת עם חברת החשמל:

1. כבל חשמלי תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10.00 מטרים
2. עמודי חשמל במתח נמוך (מהעמוד) 5.00 מטרים
3. עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (ממסד העמוד) 5.00 מטרים
4. עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (ממסד העמוד) 10.00 מטרים

ה. קווי טלפון ותקשורת בקרבת קווי חשמל

הקמת קווי טלפון ותקשורת עיליים או תת קרקעיים, בקרבת קווי חשמל, תיעשה לפי הכללים הנקובים בתקנות הבזק והחשמל (התקרבויות והצטלבויות בין קווי בזק לבין קווי חשמל), התשמ"ו-1986.

12. זכויות בניה

היעוד	מס' תא שטח	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה				מס' יחידות דיור	קווי בנין			
			מיקום	למטרות עיקריות מ"ר	למטרות שרות מ"ר	סה"כ %		תכסית מירבית מ"ר	מס' קומות מירבי	קדמי	צדדי
יער פארק קיים	01	976,600	מעל הקרקע	50	0	0	50	0	כמסומן בתשריט	0	0
			מתחת הקרקע								

13. רעייה:

- א. ההוראות בנושא רעייה יחולו על כל שטח היער בתחום התכנית.
- ב. לצורך קיום עדר ורעייה תתאפשר באישור הקק"ל בניית מתקנים והחזקתם כגון: צינור מים, מכלאה, אבוסים.
- ג. יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% מהשטח לשנה.
- ד. רעייה עונתית תותר אך ורק באישור קק"ל ומשרד החקלאות.
- ה. גידור קיים לא ישונה ללא אישור משרד החקלאות וקק"ל.
- ו. גידור שטח נוסף או חלקו יוכל להיעשות רק באישור קק"ל.

14. תשתיות:

ביצוע התשתיות כגון צנרת אספקת מים, מערכת תברואה לסילוק הביוב ומתקני צבירת אשפה הכול יתוכנן ויבוצע עפ"י דרישות מהנדס הועדה המקומית ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות לעניין. באזור זה יותר ביצוע העברת קווי תשתית כגון קווי מים, קווי ביוב, תוואי ותעלות ניקוז נגר עילי לערוצי הוואדיות, קווי חשמל, קווי גז ופילוס דרכי עפר ושבילים, הכול בהתאם להוראות דיני התכנון והבניה.

15. ניקוז:

- א. באזור "יער פארק קיים" - עפ"י תמ"א 22 יותרו הפעולות כמתואר להלן:
 - א. התוויית וביצוע דרכי שירות בעבודות עפר כולל כבישת מצעים מהודקים לאורך ובמקביל לתוואי נחלים ללא ריבוד אספלט.
 - ב. דרכים החוצות ערוצי נחל באמצעות "גשר אירי", מעברי מים או גשרים עיליים להולכי רגל בריבוד אבן בטון או אספלט.
 - ג. נטיעות עצים ושיחים בערוץ הנחל ייעשו בתיאום עם רשות הניקוז.

ד. כל הסעיפים הנ"ל יהיו באישור רשות הניקוז.
ה. כל פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו עפ"י חוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקונו ולפי תמ"א 34 ב' 3.

16. רצועת הגז:

על התואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 7/1/א/37 ונגזרותיה.
בתחום רצועת צינור הגז הטבעי חל איסור על נטיעת עצים.

17. עתיקות:

על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו באתר התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודת עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

18. שימור אתרים:

בתחום יער פארק קיים קיימות תעלות קשר מתקופת מלחמת העולם הראשונה סביב אתר קמפ אשרף. תעלות אלה יטופחו וישמרו על פי הוראות ומפרטים המתואמים עם הרשות לשימור אתרים. כל עבודות הפיתוח בסמוך ומעל אתרים אלה יתואמו עם הרשות הנ"ל.

19. תנאים למתן היתר בניה:

- היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובתנאים שלהלן:
- א. ביצוע תכנית פיתוח בתיאום עם רשות הניקוז.
 - ב. הסדרת הכניסה והיציאה לתחום הפארק.
 - ג. תנאי לביצוע החיבור לדרך 40 יהיה סגירה תחילה של החיבורים הלא מאושרים למערכות הדרכים הארצית.
 - ד. הפתרונות למניעת סנוור לנוסעים בדרך 40 יתואמו עם החברה הלאומית לדרכים כתנאי להיתר בניה.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות.
 - ו. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בניה.
 - ז. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בניה.
 - ח. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל את אישור חב' "מקורות" לכל פעולה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בניה.

20. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעין המיועדים לצרכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

21. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

22. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

23. חתימות

יזום ומגיש התוכנית : הקרן הקיימת לישראל- מחוז הדרום

חוות גילת, ד.ג. הנגב 85410.

קרן קיימת לישראל
מנהל פיתוח הקרקע
מרחב דרום
ד.ג. הנגב מיקוד 85410

אדר' נגף ענבל זרחין
רכז תכנון סטאטוטורי
מרחב דרום, ק"ל

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

מחוז הדרום, קריית הממשלה, רח' התקווה 4.

עורך התכנית : מ.ע. אורון – אדריכלים בע"מ

הגת 2, פארק תעשייה עומר, 84965

טל': 08-6469065, פקס: 086900329.

משרד אורון
אדריכלים ומתכננים ערים
רשיון מס' 2860