

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 24.11.2014
 נתקבל

הוראות התכנית

תוכנית מס' 11 / 02 / 187

שם תוכנית: מצודת יתיר- בית היערנים

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: מחוז דרום (גלילי)
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ניידה ביום זה הוצעה הכרזת ההליטה ביום: 21644 לניידה בית דרום</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>14/15 תאריך נייד הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

ביער יתיר קיימת מזה שנים רבות "מצודת יתיר-בית היערנים" של קק"ל. מתחם בית היערנים כולל מבנה מרכזי, חדר אוכל עם מטבח, משרד ומחסנים ליערנים. על גג הבניין קיים מגדל תצפית. תכנית זו מטרתה לפתח את המקום כמרכז ליערנים וכן כמרכז המשמש לצרכי חינוך ולימוד על הסביבה, לאירוח, נופש, וטיולים עבור הציבור הרחב. מרכז זה יהווה את המוקד לתיירות בסביבה, הכוללת את חורבת יתיר, חורבת ענים, "אתרי פיקניק", אתרי פריחה עונתית, מאגר מים אזורי ועוד. תכנית זו מסדירה מבנים קיימים ומוסיפה יחידות אירוח ומבני פנאי, נופש וספורט. סה"כ יהיו במקום 50 חדרי אירוח (8 קיימים ו-42 חדשים), מתחמים לאוהלים, לרבות מבנים לשירותים ומקלחות.

הגישה למקום נעשית דרך כביש מספר 316, שמקשר את יישובי דרום הר. חברון עם כביש מספר 31 (מצומת שוקת לערד), מזרחית לישוב הבדואי חורה.

הפיתוח המוצע יבוצע לפי העקרונות של פיתוח בר-קיימא ואדריכלות "ירוקה" (חסכון באנרגיה לחימום וקירור המבנים, שילוב קולטי שמש בבניינים, מחזור השפכים לשימוש בחקלאות, ניצול מי-נגר עילי ושיחזור אגירת מים בבורות עתיקים קיימים בתחום התכנית, בתאום עם רשות העתיקות). הבנייה מרוכזת בקרחות יער ובאזור שיפועים מתונים בכדי למזער את הפגיעה בסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מצודת יתיר – בית היערנים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
187 / 02 / 11	מספר התוכנית	
156.808 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
16.08.2014	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מחוז דרום (גלילי)

קואורדינטה X 203,375
קואורדינטה Y 582,875

1.5.2 תיאור מקום בית היערנים ביער יתיר, מזרחית למיתר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מחוז דרום בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה לא רלוונטי באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100004	מוסדר	חלק מהגוש	4	10, 9, 3
100006	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100341	מוסדר	חלק מהגוש	3	6, 5, 4, 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.8.1982	2840	תכנית זו משנה את תכנית יתיר- אזור התיישבות חקלאית, בגבולות הקו הכחול	שינוי	105 / 02 / 11 יתיר - אזור התיישבות חקלאית
19.12.1995	4363	תכנית זו אושרה בולנת"ע ב- 10.12.2013 בהתאם להוראות סעיף 9 בתמ"א 22.	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	תמא/ 22 יער וייעור

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מתתיהו קונס	16.08.2014		19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		מתתיהו קונס	11.08.2014	1		1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
		מתתיהו קונס	11.08.2014	1		1: 1000	מנחה	תכנית בינוי
		אלכס רבין	04.08.2014	1		1: 500 , 1: 1250	מנחה	נספח תנועה
		עמי גבירצמן	יוני 2009		24	(-)	מנחה	נספח נופי סביבתי

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
				קרן קיימת לישראל, מרחב דרום	52-002031-4	משתלת גילת, ד.ג. הנגב 85410	08-9986104		08-9924725	anatg@kkl.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				קרן קיימת לישראל	52-002031-4	משתלת גילת, ד.ג. הנגב 85410	08-9986104		08-9924725	anatg@kkl.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל (בניהול רשות מקרקעי ישראל)		התקווה 6, באר שבע	08-6264228		08-6263797	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מתתיהו קונס		20818			הרצל 61 א. באר שבע	08-6277126	054-5391309	08-6237653	matkones@013net.net
מודד	יוסי כהן		699	משב מדידות ושירותי ביצוע בע"מ		משה לוי 14 ראשון לציון	03-9414820		03-9611437	mashav@inter.net.il
יועץ תנועה	אלכס רבין			דרך הנדסה בע"מ		הרקפת 9 תל מונד, ת.ד. 40600	077-2121104		077-2121105	data@alexrabin.com
יועץ נופי	אדריכל			עמי גבירצמן אדריכלים		אלעזר 56 גוש עציון 90942	02-9938244		02-9934515	ami-g@bezeqint.net
יועץ סניטרי	מהנדס		32732	עשת הנדסה בע"מ		הפלמ"ח 72, ת.ד. 5234, באר שבע	073-2370370		073-2370360	eshet@eshet-eng.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח "מצודת יתיר-בית היערנים" וסביבתו הקרובה כמרכז יערני לאירוח, נופש, חינוך וטיולים בסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מ"אזור מיוער" ל"מבנים ומוסדות ציבור ותיירות", "שטח ספורט" ו"מתקן הנדסי".
- שינוי יעוד מ"אזור מיוער" ל"יער נטע אדם קיים" ו"יער פארק קיים".
- קביעת תכליות, שימושים, הוראות ומגבלות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

156.808	סה"כ שטח התוכנית – דונם
---------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+1000	+1000	0	מ"ר	מבני ציבור
		+50	+50	0	חדרים	תיירות /
		+1500	1500	0	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עתיקות	להריסה	זיקת הנאה למעבר ברכב	קו מים 4" ומעלה	
1		1	1	מבנים ומוסדות ציבור לתיירות
				ספורט ונופש
				מתקנים הנדסיים
6, 4		5-6	6, 4	יער נטע אדם קיים
7		7		יער פארק קיים
9	9		9	דרך מוצעת
8			8	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
8.099	12,700	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ותיירות		89.08	139,673	אזור מיוער
4.712	7,389	ספורט ונופש		10.92	17,135	דרך מוצעת
2.678	4,200	מתקנים הנדסיים				
55.879	87,624	יער נטע אדם קיים				
13.154	20,627	יער פארק קיים				
4.409	6,914	דרך מוצעת				
11.067	17,354	דרך מאושרת				
100	156,808			100	156,808	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יער נטע אדם קיים
4.1.1	שימושים
א.	התכליות, השימושים והפעולות המותרים ע"פ הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן:
ב.	פעולות הדרושות לשימוש ביער כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: דרכי יער וחניות, שבילי אופניים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, מצללות.
ג.	בתא שטח מספר 5 יתאפשרו מתחמים להקמת מאהלים, סככות, שירותים, מקלחות ומחסני ציוד או כל מבנה אחר המשרת במישרין את המתחם.
ד.	שימוש חקלאי ורעיה המותרים על פי כל דין ועל פי הוראות תכנית זו.
ה.	שילוט לצורכי המשתמשים ביער כגון: שילוט הכוונה, מפות התמצאות, שילוט הוקרה וכיוצא בזה.
ו.	זיקת הנאה למעבר ברכב.
4.1.2	הוראות
א.	כל השימושים והפעולות ביער על פי סעיף 4.1.1 טעונים תיאום עם קרן קיימת לישראל.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • יותרו פעולות ממשק ופעולות יערניות הדרושות לקיומו, פיתוחו ושימורו של היער כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע. • יותרו נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, עבודת פיתוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף. • רוחב דרכי יער לא יעלה על 6.5 מטר בגמר מצעים או אספלט. • יישמר מעבר רציף של נחלים. • תתאפשר השקיית היער במי הקולחין ממכון טיהור השפכים.
ג.	<ul style="list-style-type: none"> • יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי. • התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. • ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה אשר תאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל.
ד.	זיקת הנאה
	בתא שטח 5 תובטח זכות מעבר לרכב. בתא שטח 6 תובטח זכות מעבר מדרך 316 אל המשך תוואי זיקת ההנאה שבתא שטח 7, המובילה אל המתקן ההנדסי. זכות המעבר תירשם כזיקת הנאה פמעבר רכב בפנקס המקרקעין.
ה.	הוראות בינוי <ul style="list-style-type: none"> • בתא שטח 5 יתאפשרו מתחמים להקמת מאהלים, מבני שירותים, מקלחות ומחסני ציוד. • המבנים הקשיחים יהיו עם גמר טיח שליכט צבעוני ו/או אבן טבעית או חומר טבעי אחר בלבד. • גגות המבנים והסככות יהיו שטוחים ו/או גגות רעפים בגוון המשתלב בנוף היער. • המבנים ישולבו בטופוגרפיה הטבעית המשופעת של המקום ע"י דירוגם והתאמתם לה. • מצללות (פרגולות) תבוצענה ע"י קונסטרוקציה ברזל או עץ וכיסויהן תהיה ע"י סבכת מתכת ועץ או פלסטיק ממוחזר בלבד. • כל בינוי ברצועת קו המים 4" ברוחב 10 מטר (5 מטר מציר הקו) יתואם עם חברת המים הלאומית "מקורות". • לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבינוי של דרך מס' 316.
ו.	רעיה
	כמפורט בסעיף 6.6.

4.2 שם ייעוד: יער פארק קיים	
שימושים	4.2.1
א.	באזור זה יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמא/22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן.
ב.	פעולות הדרושות לשימוש ביער כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: דרכי יער, חניות, שבילי אופניים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים.
ג.	שילוט לצורכי המשתמשים ביער כגון: שילוט הכוונה, מפות התמצאות, שילוט הוקרה וכיוצא בזה.
ד.	זיקת הנאה למעבר ברכב.
הוראות	4.2.2
א.	כל השימושים והפעולות ביער על פי סעיף 4.2.1 טעונים תיאום עם קרן קיימת לישראל.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • יותרו פעולות ממשק ופעולות יערניות הדרושות לקימו, שימורו ואחזקתו של היער כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע כמפורט בהוראות בסעיף 4.2.2 היער יאופיין בדלילות נטיעותיו תוך מתן אפשרות לחברות הצומח העשבוני להתפתח בתוכו. • יותרו נטיעת עצים, טיפוחם, כריתתם, תיחוח, פתיחת בורות מכנית וידנית, עבודת פיתוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף. • יישמר מעבר רציף של נחלים. • תתאפשר השקיית היער במי הקולחין ממכון טיהור השפכים. • רוחב דרכי יער לא יעלה על 6.5 מטרים.
ג.	<ul style="list-style-type: none"> • יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי. • התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. • ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל.
ד.	זיקת הנאה
	בתא שטח 7, המהווה המשך לתוואי זיקת הנאה שבתא שטח 6 אל המתקן ההנדסי שבתא שטח 3, תובטח זכות מעבר לרכב. זכות המעבר תירשם כזיקת הנאה למעבר ברכב בפנקס המקרקעין.

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
שימושים	4.3.1
א.	מרכז יער חינוכי למורשת ארץ ישראל והסביבה. שטח המרכז כולל מבני לימוד ומבני תיירות משולבים הכוללים: 50 יחידות אירוח, מגורי צוות, אולם הרצאות וכנסים, כיתות לימוד וסדנאות, מרפאה לשימוש פנימי, חדר אוכל ומטבח, או כל שימוש אחר המשרת במישרין את ייעוד הקרקע. משרדים ומרחבים מוגנים.
ב.	מרכז ייעור מרחבי הכולל מגדל תצפית, מחסנים ומשרד ייעור של קק"ל, שטחי אחסון פתוחים לכלים, ציוד וחומרים הקשורים לעבודות הייעור.
ג.	מתקני ומבני תשתית ושירות כגון: סככות הפעלה, ביתן שומר, גנראטור חירום, מיכל מים.
ד.	מתקנים סולאריים להפקת חשמל ו/או חימום מים על גגות המבנים.
ה.	דרכים, חניות, גדרות, שבילים לרוכבי אופניים.
ו.	מצללות, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, יציעים וכל פיתוח אחר לשירות הציבור ואורחי המרכז.
ז.	קווי תשתית על ותת קרקעית כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב.

ח.	זיקת הנאה למעבר ברכב.
4.3.2	הוראות
א.	שטח זה מיועד לשרת מוסד ייחודי, ואינו מיועד להפקעה.
ב.	<p>כללי</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> • המבנים הקשיחים יהיו עם גמר טיח שליכט צבעוני ו/או אבן טבעית או חומר טבעי אחר בלבד. • גגות המבנים והסככות יהיו שטוחים ו/או גגות רעפים בגוון המשתלב בנוף היער. • המבנים ישולבו בטופוגרפיה הטבעית המשופעת של המקום ע"י דירוגם והתאמתם לה. • המבנים ישולבו בטופוגרפיה הטבעית המשופעת של המקום ע"י דירוגם והתאמתם לה. • המתקנים הסולאריים ישולבו בגגות המבנים והסככות באופן שלא יהוו מפגע סביבתי נופי ויוקמו בהתאם להוראות תמא/10/ד/10 או בהתאם לתקנות התכנון והבניה. • כל שימוש אחר במבנים, שלא למטרה וליעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת. • כל בינוי ברצועת קו המים 4" ברוחב 10 מטר (5 מטר מציר הקו) יתואם עם חברת המים הלאומית מקורות. • הקמת מרחבים מוגנים לפי תקנות הג"א.
ג.	זיקת הנאה
ד.	גבול מתחם
	<p>בתא שטח 1 תובטח זכות מעבר לרכב המקשרת מתוואי דרך מספר 2 שבתא שטח 9 אל תא שטח 5. זכות המעבר תירשם כזיקת הנאה למעבר ברכב בפנקס המקרקעין.</p> <p>יחידות האירוח יוקמו בגבולות השטח התחום ב"גבול מתחם", בצפיפות של 8-12 יחידות אחסון לדונם.</p>

4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
א.	התווית דרכים, מדרכות, שטחי חניה, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, סככות צל, תשתיות הנדסיות על ותת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א.	רוחבן ותוואי הדרכים יהיו על-פי המסומן בתשריט.
ב.	תאסר כל בניה.

שם ייעוד: ספורט ונופש		4.5
שימושים		4.5.1
מתקני ומגרשי ספורט כגון: בריכת שחיה, מגרשי כדור-יד, כדור-עף, כדור-סל ומבני שירות כגון מקלחות ומלתחות, שירותים, סככות, ומחסן.		א.
אולם ספורט.		ב.
דרכים, חניות, שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל.		ג.
קווי תשתית על ותת קרקעית כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב.		ד.
הוראות		4.5.2
הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> • המבנים יבנו מחומרים קשיחים יהיו עם גמר טיח שליכט צבעוני ו/או אבן טבעית או חומר טבעי אחר בלבד. • גגות המבנים והסככות יהיו שטוחים ו/או גגות רעפים בגוון המשתלב בנוף היער. לא יותר כיסוי מבנים ע"י גגות פח למעט אולם הספורט (בגוון המשתלב בנוף היער). • המבנים ישולבו בטופוגרפיה הטבעית המשופעת של המקום ע"י דירוגם והתאמתם לה. • מצללות (פרגולות) תבוצענה ע"י קונסטרוקצית ברזל או עץ וכיסויהן תהיה ע"י סבכת מתכת ועץ או פלסטיק ממוחזר בלבד. • כל שימוש אחר במבנים, שלא למטרה וליעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת. 	א.

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים		4.6
שימושים		4.6.1
מתקן לטיפול בשפכים בשיטת בריכת ווטלנד או שווה ערך, מתקני חשמל וכל מתקן נלווה לתפעול מתקן הטיפול.		א.
זיקת הנאה למעבר ברכב.		ב.
תותר התוויית דרכים, חניות, נטיעות וגינות.		ג.
העברת תשתיות על ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב.		ד.
הוראות		4.6.2
התכנון המפורט של המתקן יעשה בהתייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.		א.
תתאפשר השקיית היער ומטעים במי הקולחין ממתקן טיהור השפכים.		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"א	צפיפות (יח"א לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
			שטחי בניה	סה"כ													
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1	12,700 (מירבי)	400	-	-	2900 מ"ר	50	8-12	30%	8 ¹¹	2	-				כמסומן בתשריט	
																	מבנים ומוסדות ציבור : 1000 מ"ר
ספורט ונופש	2	7,389 (מירבי)	5%	5%	5%	30%	לי"ר	לי"ר	לי"ר	8	2	1					כמסומן בתשריט
יער נטע אדם קיים	5	4,287 (מירבי)	-	-	-	100 מ"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	3.5	1	-					כמסומן בתשריט
מתקנים הנדסיים	3	4,200 (מירבי)	5%	-	5%	10%	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5	1	1					כמסומן בתשריט

(1) למעט מגדל התצפית, שייקבע בתיאום עם הקק"ל.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה יינתנו על-ידי הועדה המקומית בתנאים הבאים:
- אישור הועדה המקומית לתכנית בניוי ופיתוח לאתר שתכלול מפלסים, חזיתות, דרכים, פתרון אשפה, קווי תשתית וכיוצא בזה.
 - תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, פיקוד העורף והקק"ל.
 - תיאום הבקשה עם משרד הבריאות למתקן ההנדסי.
 - אישור רשות התמרור המוסמכת לתכניות מפורטות להסדרי תנועה.
 - עריכת דו"ח פיזור ריחות ואישור המשרד להגנת הסביבה.
 - הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית לסילוק עודפי עפר.
 - למתקנים הנדסיים יינתן היתר בניה בתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לתכנון המפורט של המערכות לאיסוף טיפול והשקיה.
 - הבקשה למתן היתר בניה תכלול סימון שטחי השקיה במי הקולחין ע"י גידור השטח והצבת שילוט האוסר כניסת קהל.
 - למבני תיירות יינתן היתר בניה בתנאי אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
 - תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועת קו מים 4" ברוחב 10 מטרים (5 מ' מציר קו המים לכל כיוון) יהיה בהתייעצות עם חברת המים הלאומית – מקורות.
 - היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
 - חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר כדן. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור הפינוי כאמור.
 - למבנים בתחום יעוד "ספורט ונופש" וביעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות" יהיה תיאום עם צה"ל לעניין הצורך בסימון מבנים לבטיחות טיסה.
 - היתר בניה ראשון לתכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה הכוללים את מעגל התנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת ותנאי לאכלוס ראשון יהיה ביצוע מעגל התנועה ופתיחתו לתנועה.
 - תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס.

6.2 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

6.3 חלוקה ורישום

יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

6.3 עיצוב אדריכלי

- קירות תומכים יהיו מאבן או יצופו באבן.
- שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים ירוצפו באבן שטוחה או ניסורה, או אבנים משתלבות.
- המתחמים יגודרו. הגדרות ישתלבו בטופוגרפיה ויכללו מעברים לבעלי חיים. ביצוען יהיה ממתכת אל-חלד.
- תאורת חוצות תהיה באופן שלא תבלוט ביער בלילה, ע"י עמודים בגובה נמוך (עד 4 מ') ובעוצמה מזערית לפי דרישות בטיחות דרכים והסביבה הבנויה; כמו-כן תהיה חסכונית מבחינה אנרגטית (כגון תאורת LED ו/או PL).
- גינון יעשה על-ידי שימוש במיני צומח מקומיים וים-תיכוניים עם דגש לחיסכון במים. תמנע במידת האפשר, עקירת עצים קיימים.
- תכנית הפיתוח תשלב השמשת בורות מים עתיקים תוך כדי ניצול מי-נגר עילי מהשטחים המבונים, לשימוש להשקיית שטחי גינון ונטיעות.
- ינקטו דרכים ויבוצעו אמצעים למניעת ו/או צמצום רעש באתר וממנו ליער.

6.4 פיתוח תשתיות

- א. כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות למעט מתקנים לאנטנות טלוויזיה, מתקנים סלולריים, מתקן טיפול בשפכים וקולטי שמש.
- ב. כל מערכות התשתית תתואמנה עם הרשויות המוסמכות.
- ג. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
- ד. במקרים בהם מסיבות הנדסיות לא ניתן להטמין את קווי התשתית בתת הקרקע, יותר לאשר התקנתו כקו עילי תוך שילובו בנוף, בתאום עם הקק"ל.
- ה. מים – המגרשים יחוברו למערכת המים האזורית.
- ו. אשפה – בשלב היתרי הבניה, במידת האפשר, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיית הרשויות המקומיות. מתקני איסוף הפסולת יהיו נסגרים.

6.5 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.6 רעיה

- א. לצורך קיום עדר ורעייה תתאפשר באישור הקק"ל בניית מתקנים ואחזקתם כגון צינור מים, מכלאה ואבוסים.
- ב. תתאפשר נטיעת חורשות צל בתאום עם הקק"ל.
- ג. יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% מהשטח לשנה.
- ד. רעייה עונתית תותר אך ורק באישור הקק"ל ומשרד החקלאות.
- ה. גידור קיים לא ישונה ללא אישור משרד החקלאות והקק"ל.
- ו. גידור שטח נוסף או חלקי יוכל להיעשות רק באישור הקק"ל.
- ז. כל שינוי בתכנון הרעיה יהיה בהסכמת קק"ל ומשרד החקלאות.

6.7 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ב. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עקרונית בלבד.

6.8 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרט קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ניתן לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל.
- ד. יותר שימוש בנגרטור(ים) מקומי(ים) ו/או שיטה אחרת ידידותית לסביבה (כגון: מתקנים

סולריים) ו/או חיבור לרשת חברת החשמל.

ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2 מ'	2.25 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.5 מ'	1.75 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5 מ' -	6.5 מ' 8.5 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.5 מ' -	13 מ' 20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	-	35 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה שכזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.8 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים על-פי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

6.9 נגר עילי

הנגר העילי יופנה לשטחים פתוחים סמוכים בתחום התכנית בלבד ושמפלסם נמוך יותר כגון בורות מים עתיקים וטרסות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות פיתוח ובניה	השלמת ביצוע פתרון ביוב
2	אישור והקמת מבנים ובניינים	ביצוע תשתיות

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מאישור התכנית.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 52-002031-4	קרן קיימת לישראל מנהל פיתוח הקרקע מרחב דרום הג'נ. הנגב מיקת 05610	תאגיד/שם רשות מקומית: קרן קיימת לישראל	
תאריך: 16/11/14	חתימה: א. יכילי	שם: מתתיהו קונס	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 03-6237653	מספר תאגיד: 08-6277126 פקס בא-שבע (8422) עיר העתיקה	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 52-002031-4		תאגיד: קרן קיימת לישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	