

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי תמר

מחוז דרום

תכנית מס' 294/02/10

מבואת הכניסה לנחל בוקק

תכנית ללא איחוד וחלוקה

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
המקום	מבואת הכניסה לנחל בוקק, מזרחית לנחל בוקק ובחלק מתחומי כביש מס' 90
קואורדינטה X	234.250
קואורדינטה Y	567.675

גושים וחלקות בתכנית

גוש	סוג הגוש	גוש בשלמות/חלקי	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
100144	מוסדר	חלקי	23	15, 10
100145	מוסדר	חלקי	-	12, 5, 2
100421	מוסדר	חלקי	-	1, 4

שטח התוכנית 56.00 דונם

בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, התקווה 4, באר שבע, טל' 6264333-08

מגיש התוכנית רשות הטבע והגנים, רחוב עם ועולמו 3 ירושלים, טל' 5005444-02.

עורך התוכנית אדרי אריקה לאוב, ת.ד 1291, באר שבע, טל' 054-4266536

קנה מידה 1: 500, 1: 1250



דברי הסבר לתוכנית

מבואות הכניסה לנחל בוקק

היקף המבקרים בשמורת הטבע בנחל בוקק הולך ועולה. בהעדר הסדרי תנועה וחניה, חונים המבקרים בשוליים הצרים מאד של כביש ארצי מספר 90 ובכך גורמים למפגע בטיחותי חמור ביותר. מטרת התכנית הינה להסדיר את מערך הכניסה והביקור בשמורת הטבע נחל בוקק.

בתוכנית הוסדרו:

דרך גישה ושטחי חניה לרכב פרטי וציבורי, רחבות להולכי רגל, שטחי צל להמתנה לכניסה. מערך הכניסה כולל שירותים, קופת מידע, מרכז הדרכה, המחשה והסברה, ומכירת מוצרים לשירות המטיילים.

התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה לאזור המבואה וקובעת עקרונות לבנייה ועיצוב, נספח תנועה מחייב המסדיר את דרך הגישה בתוך תחומי דרך 90.

חומרי הבנייה החיצוניים יהיו אבן לקט מקומית, סככות ענפי דקל, פיתוח גנני תואם, עצים מקומיים, טיח בצבע משתלב לפי הגדרת האדריכל.

התוכנית המפורטת נועדה להסדיר סטטוטורית מצב שימוש קרקע קיים בפועל ולהשפיע על עיצוב מערך הכניסה.

1. **שם התוכנית**
התוכנית תיקרא תכנית מספר 294/02/10. מבואת הכניסה לנחל בוקק.
תכנית ללא איחוד וחלוקת מגרשים.
שינוי לתוכנית מתאר תמר מס' 100/02/10 ולתכנית מפורטת מס' 18/139/03/10
ולתוכנית מפורטת מס' 5/139/03/10 ובהתאם לתכנית מפורטת 33/139/03/10.
2. **יחס לתוכניות אחרות**
בתכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר תמר מס' 100/02/10 ולתכנית מפורטת מס' 18/139/03/10 ולתוכנית מפורטת מס' 5/139/03/10. התכנית בהתאם לתכנית מפורטת 33/139/03/10.
3. **שטח התוכנית**
שטח התכנית 56.00 דונם.
4. **מסמכי התוכנית**
התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית"),
תשריט בקני"מ 1:1250, 1:500 (להלן "התשריט") ונספח בינוי מנחה בקני"מ 1:100,
1:250 (להלן "נספח הבינוי"). נספח תנועה מחייב (להלן "נספח התנועה"), כל מסמך
ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **בעל קרקע**
מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, התקווה 4, באר שבע.
6. **מגיש התוכנית**
רשות הטבע והגנים, רחוב עם ועולמו 3 ירושלים, 95463
7. **עורך התוכנית**
אדר' אריקה לאוב, ת. ד 1291 באר שבע, טל: 054-4266536, פקס: 08-6209397
8. **מטרות התוכנית**
הקמת מערך כניסה לשמורה הכולל: הסדרת מערך התנועה והחניה, שינוי יעוד משטח
שמור ושמורת טבע לדרך מוצעת וכן התחברות מדרך לשמורה. שירותים, קופה, מידע,
מרכז הדרכה, המחשה והסברה, משרדים ומכירת מוצרים לשירות המטיילים.
קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה ללא איחוד וחלוקה.
9. **ציונים בתשריט**
כמסומן בתשריט ומצוין במקרא.

10.1 שמורת טבע

- א. האתר ישמש כשער כניסה לשמורת טבע מדבר יהודה המוכרזת ולמכלול מסלולי הטיול הרגליים באזור ובמרכז שירותים למבקרים באתר.
- ב. האתר ישמש כמרכז לפעולות הפיקוח של רשות הטבע והגנים באזור.

השטח המסומן בתשריט ישמש כחלק בלתי נפרד משמורת הטבע הקיימת ויותר בו כל השימושים המותרים בשמורת טבע. כמו כן, יותרו מגרשי חניה לשימוש ציבור המטיילים באזור, דרכי גישה, שבילים, מעברים, מדרכות, סככות צל, נטיעות, פיתוח גנני כולל קירות מסתור וריהוט גן.

מגרש מס' 11 - ישמש להקמת מבנה מערך כניסה כולל שירותים, קופה, מידע, המחשה והסברה, מרכז הדרכה, משרדים למכירת מוצרים לשירות המטיילים, משטחי צל ושבילי גישה.

10.2 דרך

במגרש המפורט להלן יותרו השימושים הבאים:

מגרש מס' 12 - בשטח זה תותר נסיעת כלי רכב מכל סוג שהוא וחניית כלי רכב פרטיים ואוטובוסים על-פי הסדרי החניה שיעוגנו במסגרת נספח הבינוי ונספח התנועה, ללא תלות ברשות הטבע והגנים ובשעת הפעילות בשמורה.

גישה למגרש שירותי דרך

הגישה למגרשים 1 ו-2 תהיה בהתאם לקבוע בתכנית מפורטת מס' 33/139/03/10.

12. תנאים למתן היתר בנייה יהיו בהתאם לסעיפים להלן:

בכוחה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תמר, לתת היתרי בנייה ופיתוח בשטח התוכנית לאחר אישורה רק שנתמלאו התנאים הבאים:

א. נקבעו התנאים, הובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים הנ"ל. התשתיות יהיו תת קרקעיות בלבד.

ב. במסגרת הבקשה להיתר בנייה תוגש לוועדה המקומית תוכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי שתוכן על-פי עקרונות נספח הבינוי המנחה המצורף לתוכנית זו.

ג. תנאי למתן היתר בניה הנו אישור תכנית הסדרי תנועה הכוללת את צומת הכניסה עם כביש 90, ע"י רשויות התמרור המוסמכות ובהתאם לתכנית המאושרת מס' 33/139/03/10.

ד. תנאי לקבלת טופס 4 הנו ביצוע הסדרי התנועה המאושרים בהיתר הבניה.

ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת נספח ניקוז המתאר פתרונות לאגנים והערוצים הקטנים בתבנית. (ע"פ מכתב רשות הניקוז)

13. אישור רשות העתיקות

הנחיות מבא"ת 2006 סעיף 10.4 השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

14. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז', לפרק ג', בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. תשתיות

התשתיות המתוכננות באתר, קווי חשמל, מים, תקשורת וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתאום הרשויות המוסמכות.

א. חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

אספקת החשמל תהיה תת קרקעית מרשת חברת החשמל.

הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.

ב. מים

מערכת אספקת המים בתחום התכנית תהיה מרשת אספקת המים של מי מקורות שקיימת באזור, בהתאם לתכניות המים לפי חוק המים תשי"ט 1959 – ולפי כל דין אחר. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. במידה וקיימת אפשרות לזיהום של מערכת אספקת המים לשתייה, יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) או כל אביזר אחר שיידרש להגנה על מערכת אספקת המים על פי דרישת והנחיות משרד הבריאות.

ג. סילוק שפכים

איסוף טיהור וסילוק השפכים בתחום התכנית יחובר לאזור המלוונות עין בוקק, ויבוצע לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב 1962 – ולפי כל דין אחר, בהתאם לתכנית מסגרת שתוכן לשביעות רצונם של משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ורשות הטבע והגנים.

ד.

ניקוז

פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח – 1957 על תקניו. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטופל עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת על פי הנחיות הועדה המקומית ורשות ניקוז הנחל. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז. יש לקבל אישור "נתיבי תחבורה לישראל" לכל עבודה בתחום כביש 90, ולאפשר בכל תחום הקו הכחול של התכנית פתרונות ניקוז להגנה על כביש 90.

ה.

תחום הנחל, רצועת מגן ופשט הצפה

שטח ערוץ נחל בוקק (100 מ' מציר הנחל לכל צד) שבין גבול השמורה במערב למעביר המים בכביש מס' 90 הינו שטח המיועד להסדרת הנחל. בשטח זה יבוצעו עבודות כגון: עבודות עפר, סוללות הכוונה, מסלעות, דיפון קרקע באבן. הכול בתיאום עם רשות הטבע והגנים ומול רשות הניקוז ים המלח.

16.

משך ביצוע התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

מגיש התוכנית: רשות הטבע והגנים, רחוב עם ועולמו 3 ירושלים.

מנחם אבינו
מחוקק
מחוקק
מחוקק
054-5402547

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, התקווה 4, באר שבע.
אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסכמות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
לעזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא
תמלאה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו
באין במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות
ממשלתית למי כל חוזה ופ"י כל דין.
למשל הסדר ספק מוציא מוצא או יעשה על ידנו הסכם
בגין השטח הכתוב מתחת, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
תאריך: _____ / _____ / _____
רשות מקרקעי ישראל - מנהל דרום

הוועדה המקומית תמר: המועצה האזורית תמר, נווה זוהר.

עורך התוכנית: אדרי' אריקה לאוב, ת. ד 1291 באר שבע.

אריקה לאוב
אדריכלית
מ.ד. 25275