

6049302-1

1

לאשר

העתק משרדי

החלטת
02-07-2019
נתקבל

תכנית מס' 143/02/27

שפת המדבר - מצפה רמון

תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת

שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/27

הוראות התכנית

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - מצפה רמון - רמת הנגב

נפה: באר שבע

אופי התכנית: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

מינהל התכנון-מחוז דרום
חוק התכנון והבנייה, תשרי"ה-1965
143/02/27
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.06.2019 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה מעוגה
 התכנית נקבעה מעוגה אישור
יו"ר תועדה המחוזית
מינהל התכנון

תאריך: 12.06.2019

מבוא - דברי הסבר לתכנית:

תכנית "שפת המדבר- מצפה רמון", ממוקמת ממערב לשוב מצפה-רמון ובתחום מרחב התכנון שלו, וחודרת בשוליים הצפוניים שלה לתחום מרחב התכנון של מועצה אזורית רמת הנגב. התכנית מגדירה אזורים לחקלאות ברצועת נחל צין, מתחמי תיירות אקסטנסיביים-חקלאיים ברמה מפורטת, בתוך סביבה מדברית, המהווה את אזור המעבר בין שפת המדבר לעיר.

התיירות בתחום התכנון תתבסס על האטרקטיביות של תיירות מדברית לסוגיה ותכלול מיזמים חקלאיים ואכסון מלונאי, אטרקציות ומוקדי פעילות. תחום המיזמים הינו ברמה של תכנית מפורטת ומציעה מסגרת של סה"כ כ- 410 יחידות חדרי איכסון. תחום התכנון כולל אילוצים והגבלות משמעותיים וכן הזדמנויות ויתרונות שיעודדו ויאפשרו פיתוח סביבתי כולל אשר יגדיר את "הפארק התיירותי- שפת המדבר".

התכנון המוצע מאתר את המיקומים המועדפים למיזמים בגדלים השונים, מציע פתרונות למגע בין שפת המדבר לעיר עצמה וקובע פתרונות טכנולוגיים מתקדמים לתשתיות, בכדי לתמוך במסגרת הבניה הירוקה- תכנון סביבתי, שהתכנית מכוונת אליה. כמו כן התכנית רואה חשיבות רבה בשמירת משאב שמי הלילה החשוכים של מצפה רמון ולמצפה הכוכבים.

הפיתוח הנופי יתבסס בין היתר על החייאת רצועות חקלאות קדומות בערוצי הנחלים. הדרכים בתוך התכנית תהיינה סלולות באספלט מעורב באגרנטים מן הקרקע המקומית, לקבלת גוון המשתלב בנוף.

אספקת החשמל תעשה, בחלקה לפחות, על-ידי תאים פוטו- וולטאים בתחום המיזמים, עם גיבוי של אספקת חשמל רגילה.

1. **שם התכנית:**
התכנית תקרא תכנית מס' 143/02/27 שפת המדבר - מצפה רמון.
2. **מסמכי התכנית:** כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
התכנית כוללת:
2.1. להוראות בכתב להלן "הוראות התכנית" (21 עמ').
2.2. תשריט הערוך בקנ"מ 1:10,000 וחלק מתשריט מצב מוצע בקנ"מ 1:5,000 להלן "התשריט" (1 גליון).
2.3. נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז מנחה בקנ"מ 10,000 להלן "נספח ניהול נגר עילי" (1 גליון).
2.4. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:5,000, להלן "נספח תנועה ותחבורה" (1 גליון).
2.5. נספח מים וביוב מנחה בקנ"מ 10,000, להלן "נספח מים וביוב" (1 גליון).
2.6. נספח נופי-סביבתי מנחה, להלן "נספח נופי סביבתי" (89 עמ').
3. **שטח התכנית:** 18,720.82 ד'
4. **גושים וחלקות:**
גושים (לרבות חלקי גושים) 39030 חלקי חלקה 1
39031 חלקי חלקה 1
39033 חלקי חלקה 1
39034 חלקי חלקה 1
39600 חלקי חלקה 98
39872 חלקי חלקה 1
39873 חלקי חלקה 1
39964 בשלמות 5, חלקי חלקה 6, 4-2
39965 לא מוסדר
39966 חלקי חלקה 1
39967 בשלמות 4-1
50227 לא מוסדר
5. **מקום:** מערבית לישוב הקיים מצפה רמון ובתחום מרחב התכנון של הישוב, ובתחום מרחב התכנון של מועצה איזורית רמת נגב.
6. **יזם התכנית:** רשות מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע
טל : 08-6264333
באמצעות חברת קשת
רח' בן יהודה 1 ירושלים
טל : 02-5001522, פקס: 02-6253417
7. **מגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה-רמון
שד' בן-גוריון ת.ד. 1 מועצה מקומית מצפה-רמון
טל': 08-6596256, פקס': 08-6586158

8. בעלי הקרקע:
רשות מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
רח' התקווה 4 קרית הממשלה ב"ש
טל: 08-6294777

9. עורך התכנית:
אדריכל גרטנר שלמה – רשיון מס' 28801
העבודה 3, ראש-העין
טל': 074-7030970 פקס': 03-5714619

יועצים: תנועה וכבישים:
גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ
רח' היוזמה 3 טירת הכרמל
טל': 04-8577355

נוף:
גדעון שריג אדריכל נוף
רח' הברזל 24 תל אביב
טל': 03-6488585

חשמל:
רמאור
פרופ' שור 14 תל אביב
טל': 03-6052170

מים ביוב וניקוז:
לביא נטיף אדריכלים
השיקמה 3 א.ת. אזור
טל': 03-5584505

איכות סביבה:
פרופ' אורי מרינוב
ת.ד. 3162 רמת השרון
טל': 09-9559682

מסמך נופי סביבתי: חב' יוזמות למען הסביבה בע"מ – יוסי קליק
טל': 077-350-8001

10. מטרות התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית למתחם תיירות יחודי, אקסטנסיבי- סביבתי, המורכב ממיזמים בגדלים משתנים, העומדים בהגדרות הדרישות הסביבתיות שמוגדרות בתכנית.
- א. קביעת סוגי תשתיות, התואמות את נקודת ההתייחסות הסביבתית.
- ב. קביעת יעודים, תכליות, שימושים והקפי בניה.
- ג. קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות וכן הוראות לשימור שטחים פתוחים, משאבי טבע ונוף, חקלאות עתיקה, רצועות נחלים וערכי טבע נוף ומורשת.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

11. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות :

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס
תמ"א 1 / 12	כפיפות	
תמ"א 5/ב/34	פירוט	
תמ"א 35	כפיפות	
תמ"א 1 / 35	כפיפות	
תמ"מ 14/4	כפיפות	
תמ"א 8	כפיפות	
101/02/20	שינוי	
128/02/27	ללא שינוי	חוות האלפקות
15/101/02/27	שינוי	
137/02/27	שינוי	
5/101/02/27	שינוי	
1/116/03/27	שינוי	
18/101/02/27	שינוי	
16/101/02/27	שינוי	
1/101/02/27	שינוי	
2/173/02/20	שינוי	התכנית מוסיפה הוראות לתכנית הראשית, ואינה גורעת מהן.
138/02/27	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה בהתאם לתכנית, מרכז תחבורתי תעופתי מצפה רמון. יש להתאים את גובה הבניה לגובה המירבי שנקבע בתכנית המנחת.

12. הגדרות:

מיזם- מיזם הינו מתחם הכולל לפחות מגרש אחד למלונאות ונופש, ולרוב גם מגרש שטח פרטי פתוח. המיזמים ממוספרים בתשריט ובטבלת זכויות והוראות בניה על ידי אות ומספר.

13. רשימת התכליות והשימושים:

13.1 אזור למלונאות ונופש: [מגרשים 100-120]

- 13.1.1 השטחים המיועדים למלונאות ונופש הינם חלק ממיזם.
 13.1.2 בתחום זה תותר בניית יחידות איכסון, מבנים מרכזיים ומבני השרות הנחוצים למיזם. תותר הסעדה, אטרקציות, בילוי ונופש, תיירות מדברית, הדרכה וחינוך, טיפולים אלטרנטיביים ויצירה.
 א. כל מגרש מלונאות ונופש יכלול 10 עד 50 יחידות אירוח.

- ב. מתקני האכסון יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.
- ג. שימוש למטרות מגורים יהווה סטייה ניכרת.
- ד. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ו אירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות, ככל שהותרו בתכנית זו.
- ה. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
- 13.1.3 יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע או מטרד סביבתי (זיהום, רעש וכדו') לשימושים המותרים.
- 13.1.4 מבני הסעדה, מקלחות ושירותים יהיו מבניה קשיחה בלבד.

13.2 שטח פרטי פתוח: [מגרשים 150-167]

- 13.2.1 שטחים אלו ממוקמים בתוך תחום המיזמים ומיועדים לפיתוח נופי וחקלאי- נופי ופרוסים לרב משני עברי ציר נחל מקומי.
- 13.2.2 הבנייה בשטח זה אסורה.
- 13.2.3 הפיתוח בשטח זה יעשה תוך שימור רצועת הנחל ושימוש באלמנטי הטרסות (אם כשחזור טרסות קיימות ואם כרעיון תכנוני-עיצובי).
- 13.2.4 בשטח זה יותרו עבודות פיתוח הכוללות גינות, מטעים, כרמים, שבילים, מתקני משחק, פינות ישיבה בטבע ומעבר תשתיות, כל עוד אינם פוגעים במהלך הניקוז הטבעי לאורך הואדי.
- 13.2.5 תשתיות:
- א. תותר הנחת קווי תשתית, כולל צנרת מים וביוב.
- ב. תותר סלילת שבילים ודרכי שירות.
- ג. תישמר רצועת תוואי להנחת צנרת השקיה בקולחים.
- ד. התשתיות יהיו תת-קרקעיות. מתקנים ואביזרים חיצוניים יטופלו נופית.

13.3 אזור לפעילות תיירותית: [מגרשים 200-204]

- 13.3.1 שטח הממוקם לאורך הואדי, המיועד לפיתוח נופי. השטח מקיף את תחומי המיזמים כפי המסומן בתשריט.
- 13.3.2 שימושים מותרים:
- א. פעילות תיירותית מדברית.
- ב. פעילות הדרכתית בתחומים אלטרנטיביים.
- ג. כל פעילות אשר תעמוד בתנאי התכנית מבחינת תרומתה לאופיו היחודי של האזור לפעילות תיירותית, השתלבות באופי המקום והמנעות מיצירת כל הפרעה שהיא (ויזואלית, אקוסטית, רעיונית וכדומה) למיזמים האחרים או לרוח התכנית.
- ד. תותר הנחת קווי תשתית, כולל צנרת מים וביוב.
- ה. תותר סלילת שבילים ציבוריים ודרכי שירות.
- ו. לא תותר בניה וגידור בשטח זה.
- ז. תישמר רצועת תוואי להנחת צנרת השקיה בקולחים.
- ח. התשתיות יהיו תת-קרקעיות. תחנות ואביזרים חיצוניים יטופלו נופית.

13.4 שטחים פתוחים לתיירות אקסטנסיבית: [מגרשים 250-267]

- 13.4.1 שטח זה מיועד לפיתוח אקסטנסיבי ופעילות חוץ עבור המיזמים: שלטים, שבילים, ספסלים וכדו'.
- 13.4.2 לא תותר בניה וגידור בשטח זה.

- 13.4.3 בשטח זה לא תותר תנועת כלי רכב (למעט תנועה לצרכי עיבוד חקלאי) על דרכי עפר קיימות. הניידות בתחום זה תעשה ע"י הליכה, רכיבה על אופנים או ע"ג בעלי חיים.
- 13.4.4 הועדה המקומית בתיאום עם רט"ג תכין תכנית דרכים לטיולים ברגל, ע"ג בעלי-חיים ואופניים.
- 13.4.5 בשטח זה תותר הנחת קווי תשתית, כולל צנרת מים וביוב. התשתיות יהיו תת-קרקעיות על בסיס הדרכים הקיימות ועפ"י הנחיות הנספח הנופי סביבתי.

13.5 אזור תיירותי: [מגרש 400]

בשטח זה תותר הקמת מצפה כוכבים בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' 15/101/02/27.

13.6 אזור מגבלות בניה ופיתוח: [מגרש 401]

- 13.6.1 השימושים יותרו בהתאם לתכנית זו ביעוד שטחים פתוחים לתיירות אקסטנסיבית, השטח יכלול את קו גלישת חירום שמוגדר מחוץ לשטח הבריכה.
- 13.6.2 זיקת הנאה- בשטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" יחולו השימושים וההוראות הבאים: תובטח זכות מעבר לתשתיות וכלי רכב (לצרכי תחזוקה) כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקונ הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- 13.6.3 הנחיות מיוחדות- בשטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות יותרו עבודות ניקוז, קווי מים עיליים ותת קרקעיים, עבודות פיתוח לשיקום נופי וייצוב מדרונות חציבה ומילוי.

13.7 שטח למתקנים הנדסיים: [מגרשים 450-451, 453]

- 13.7.1 התשתיות למתקנים הנדסיים יהיו תת-קרקעיות. תחנות ואביזרים חיצוניים יטופלו נופית ע"פ הנחיות הנספח הנופי-סביבתי שמהווה חלק מתכנית זו.
- 13.7.2 במגרשים מס' 450-451 תותר הקמת תחנות שאיבה לשפכים. שימושים מותרים: הקמת מבנה לתחנת שאיבה לשפכים ומתקנים חיצוניים נדרשים.
- 13.7.3 במגרש מס' 453 תותר הקמת מתקן הנדסי. שימושים מותרים: הקמת מתקן הנדסי- אנטנה.

13.8 מצפה כוכבים - מדעי: [מגרש 500]

- 13.8.1 תותר הקמת מבנה למצפה כוכבים מדעי ומתקנים חיצוניים נדרשים נלווים.
- 13.8.2 מצפה הכוכבים מחולל רדיוס השפעה המגביל פיתוח מכל סוג שהוא, כפי שמצויין בתת-סעיף 14.1 להלן, בסעיף הוראות נוספות.

13.9 אזור רצועת נחל לשימור, טיפות, וחקלאות: [מגרשים 600-646]

- 13.9.1 מרחב הנחל על נופיו והמערכות האקולוגיות שבו מיועדות לשימור.
- 13.9.2 לאורך רצועה זו לא ימוקמו מיזמים תיירותיים ולא תותר בניה מכל סוג שהיא.
- 13.9.3 יותרו פעולות לשיחזור וטיפוח חקלאות עתיקה של טרסות/ בוסתן בלבד (כגון זית גפן, רימון, תאנה), תותר

- חלוקה לחלקות משנה שימשו לעיבוד חקלאי לחלקות אורגניות כמצויין בתשריט: שטחים לעיבוד חקלאי, ללא מבנים חקלאיים, כל זאת, בתאום עם רט"ג, למניעת מינים זרים ופולשים. תשמר רציפות זרימת מים בנחל.
כן תותר טיילות ונופש בחיק הטבע.
- 13.9.4 גידור ואמצעים למניעת נזקי חיות הבר לשטחי החקלאות בלבד ייעשו בתאום עם רט"ג. הגידור יהיה נמוך ככל האפשר ויעשה ככל הניתן מחומרים המשתלבים בסביבה. הגידור יעשה באופן שלא ימנע מעבר מטיילים
- 13.9.5 תכניות לניקוז ולמניעת הצפות ע"פ נספח ניקוז של התכנית ובתאום עם רשות הניקוז **ותאום עם רט"ג.** בתחום השפעת הנחל (כפי שמסומן בתשריט), לא תותר בנייה במגרשים אלו.
- 13.9.6 תותר הנחת קווי תשתית תת-קרקעיות, כולל צנרת מים וביוב, למעט בתחום השפעת הנחל, כפי שמסומן בתשריט.
- 13.9.7 תותר סלילת שבילים ודרכי שירות לצורך פעילות חקלאית.
- 13.9.8 תישמר רצועת תוואי להנחת צנרת השקיה בקולחים.
- 13.9.9 תחנות ואביזרים חיצוניים יטופלו נופית – הכל עפ"י הנספח הנופי והסביבתי המנחה שמהווה חלק מתכנית זו.
- 13.10 **שטח נוף פתוח:** [מגרשים 700-702]
- 13.10.1 אזור מעטפת מצפון לערוץ נחל צין ועד תוואי דרך 171.
- 13.10.2 לא תותר בניה או פיתוח כלשהו בתחום זה.
- 13.10.3 השטחים הפתוחים ישמרו במצבם הטבעי, יותרו שימושי תירות אקסטנסיביים ללא בניה.
- 13.11 **שטח נוף פתוח עם הנחיות מיוחדות** [מגרש 703]
- 13.11.1 בשטח זה תותר בניה לשירותי חקלאות בשטח עד 1,200 מ"ר.
- 13.11.2 המבנים בשטח זה ימוקמו כך שהופעתם בסביבה תהיה מינימלית, בקפל קרקע וכו' על מנת שלא יבלטו בשטח.
- 13.11.3 השטחים בין המבנים ישמרו ככל הניתן במצבם הטבעי.
- 13.12 **שמורת טבע:** [מגרשים 800-801]
- 13.12.1 על שמורות הטבע בתחום תכנית זו יחולו כל הוראות חוק גנים לאומיים, ושמורות טבע (התשנ"ח 1998) ותמ"א 8 לגנים, שמורות, טבע ונוף.
- 13.12.2 שחזור חקלאות עתיקה בתחום שמורת הטבע ייעשה בתיאום עם רט"ג.
- 13.12.3 לא תותר כל בניה בשטח זה.
- 13.13 **שמורת טבע עם הוראות מיוחדות:** [מגרש 802]
- 13.13.1 שטח שמורת טבע הנמצא מזרחית לכביש ובתוך שטח מיזם תירותי א-3 "סוכה במדבר"
- 13.13.2 על שמורות הטבע בתחום תכנית זו יחולו כל הוראות חוק גנים לאומיים, ושמורות טבע (התשנ"ח 1998) ותמ"א 8 לגנים, שמורות, טבע ונוף.
- 13.13.3 לא תותר כל בניה בשטח זה.

- 13.14 **יער נטע אדם מוצע:** (בהתאם לתמ"א 22) [מגרש 850]
- 13.14.1 פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
- 13.14.2 פעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע יעשה בתאום עם רט"ג.
- 13.14.3 עבודות ייעור וטיפול בתאום עם הקק"ל כגון: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, נטיעת חלקות ניסוי, חפירת בורות לנטיעה, טיפוח הקרקע, עיבוד הקרקע, תיחוח, חריש, איגום מקומי של מי נגר, מתקנים לשימור הקרקע מפני סחף, פעולות ל"קציר מי נגר" (שיחים ולימנים) ועבודות הקשורות ברעיה.
- 13.14.4 דרכי מעבר לרכב. הדרכים יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. חומר הדרכים והחניה יהיו קרקע טבעית או מצעים.
- 13.14.5 פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י קק"ל.
- 13.14.6 העברת מערכות ומתקני תשתית בתוואים תת-קרקעיים בלבד, באישור של קק"ל ובתנאי של שיקום רצועת היער.
- 13.15 **יער נטע אדם קיים:** (לא לפי תמ"א 22) [מגרשים 870, 871, 873]
- 13.15.1 פעולות הדרושות, לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
- 13.15.2 פעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע בתחום שמורת טבע יעשה תאום עם רט"ג.
- 13.15.3 עבודות ייעור וטיפול בתאום עם הקרן הקיימת לישראל כגון:
נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, נטיעת חלקות ניסוי, חפירת בורות לנטיעה, טיפוח הקרקע, עיבוד הקרקע, תיחוח, חריש, איגום מקומי של מי נגר, מתקנים לשימור הקרקע מפני סחף, פעולות ל"קציר מי נגר" (שיחים ולימנים) ועבודות הקשורות ברעיה.
- 13.15.4 חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, אתרי הוקרה, עבודות פיסול ושילוט. פיתוח חניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל.
- 13.15.5 דרכי גישה לרכב ושטחי חניה. דרכי גישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. חומר הדרכים והחניה יהיו קרקע טבעית או מצעים.
הגדרת אזורי חניה תיעשה בחומרים טבעיים.
- 13.15.6 פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י קק"ל.
- 13.15.7 העברת מערכות ומתקני תשתית בתוואים תת-קרקעיים בלבד, באישור של קק"ל ובתנאי של שיקום רצועת היער.

13.16 דרכים סלולות בתחום התכנית: [דרך מאושרת: מגרשים 911-900; דרך מוצעת: מגרשים 951-956, 958-959, 962, דרך בזיקת הנאה מגרש 963]

- 13.16.1 הדרכים שהתכנית מציעה, תהיינה סלולות על תוואי קיים באספלט מעורב באגרגטים מן הקרקע המקומית, לקבלת גוון המשתלב בנוף. תכנון הדרכים יעשה בתיאום עם אדריכל הנוף.
- 13.16.2 תותר הנחת קווי תשתית, כולל צנרת מים וביוב. התשתיות יהיו תת-קרקעיות.
- 13.16.3 דרכים שיהיו על גבי מילוי יתמכו ע"י קירות כובד מאבן מקומית. לא תתאפשר שפיכת המילוי באופן חופשי, במיוחד כלפי הנוף מחוץ לשכונת המגורים.
- 13.16.4 ביצוע דרך מס' 50 למלוא רוחבו הסטטוטורי, יבוצע בשלביות ע"פ תאום עם המפקח על התעבורה.

13.17 יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת (חוות האלפקות): [מגרש 350] בשטח זה חלות הוראות תכנית מאושרת מס' 128/02/27.

14 הוראות נוספות

14.1 תחום הגבלת בניה ופעילות:

- 14.1.1 רדיוס השפעת שני מצפי הכוכבים: 1,500 מ' ממצפה הכוכבים המדעי הקיים ע"פ הנחיות הגוף המפעיל (אוניברסיטת ת"א), 1,000 מ' ממצפה הכוכבים התיירותי המוצע ע"פ הנחיות הגוף המפעיל.
- 14.1.2 לא תותר בניה בשטח זה.
- 14.1.3 הפיתוח והפעילות בתחום זה יוגבלו בתאום עם מצפה הכוכבים הנ"ל, למניעת הפרעות לתפקודם התקין.
- 14.1.4 מוקדי פעילות היכולים להוות הפרעה לפעילות מצפה הכוכבים לא ימוקמו בתחום זה, ע"פ הנחיות הגופים המפעילים את מצפה הכוכבים.
- 14.1.5 בשטח שבתחום רדיוס הגבלת זיהום האור, כמסומן בתשריט, תותר המשך ההפעלה של המיזם התיירותי "סוכה במדבר" במתכונת הקיימת ללא יצירת זיהום אור.

14.2 אזור מרעה:

אזור המרעה הינו בהתאם למסומן בתשריט ולחוזה רעייה עם משרד החקלאות.

14.3 שטחים לעיבוד חקלאי: לשטחי החקלאות המסומנים כ"שטחים לעיבוד חקלאי" תעשה תוכנית חקלאית מפורטת בתאום עם רט"ג. צורות וכלי העיבוד של החקלאות יהיו כאלו שלא יפגעו בשולי הנחל ובטרסות לשימור. תותר גמישות בפועל ביחס למתחמים לחקלאות המסומנים בתשריט.

14.4 תינתן אפשרות למעבר חופשי לציבור, במרחב התכנית, לרבות שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך הגבלת הגידור באופן שלא ימנע מעבר מטיילים, גם אם יגביל מעבר בע"ח או יעשה לצורך גידור הפוליגונים החקלאיים שבלב מיזמי התיירות.

14.5 הוראות כלליות למיזמים – (מלונאות ונופש ושפ"פ):

- 14.5.1 המגמה לחלוקה למיזמים הינה פריסה של כל פרויקט בערוץ נחל משני, תוך הפרדה ויזואלית ואקוסטית בין המיזמים.
- 14.5.2 בניה בכל מיזם תהיה במגמה לשמור על ערוץ הנחל לשימושים נופיים. וללא פגיעה ברציפות הניקוז הטבעי בערוצים.
- 14.5.3 בבניה בכל מיזם יעשה שימוש מירבי בעקרונות תכנוניים ומפרטיים של בניה ירוקה כולל שימוש בחומרים ממוחזרים, התקנות לחיסכון באנרגיה

- ו/או שימוש באנרגיות מתחדשות, מתקנים לחיסכון במים, איסוף מי גשמים ועוד.
- 14.5.4 נגר עילי וניקוזים יופנו בתכנון הפרטני של המיזמים ובתכנון הכולל של התכנית, אל הטרסות. לאורך הטרסות ינטעו כרמים ובוסתנים, המשחזרים את הנוף המקורי בתקופות קדומות.
- 14.5.5 תכנון החניה לרכבים המגיעים אל המיזם ימוקם ככל הניתן בצמוד לכניסה, ללא אפשרות כניסה מעבר לאזור זה. בשטח המיזם לא תותר תנועת רכבים מלבד אופניים ורכבי שירות חשמליים המיועדים להעברת מטען או אטפקה אל תוך תחום המיזם.
- 14.5.6 לא תותר אחזקת בע"ח המוגדרים כפולשים עפ"י הנחיות רט"ג.

15 טבלת זכויות והוראות בניה:

מ' מעל הקרקע (2*)	קומות	קווי בניין			שטחי בניה מותרים במ"ר (1*)				מס' חדרי אכסון מלונאי מרבי	שטח שפ"פ	שטח מגרש	מספר מגרש	שטח מיזם בדונם (3*)	מספר מיזם	יעוד
		אחורי	צדדי	קדמי	תכנית קרקע מרבית	סה"כ	שטחי שרות	שימושים עיקריים							
4.5	1	5	5	5	2500	2500	500	2000	50	35.27	63.38	103	98.65	1א	אזור מלונאות ונופש
4.5	1	5	5	5	2500	2500	500	2000	50	19.24	51.71	112	70.95	2א	
4.5	1	5	5	5	500	500	100	400	50	27.29	140.02	(4*) 119	167.31	3א	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	10.11	31.68	102	41.79	1ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	12.00	22.8	(5*) 115,116	34.80	2ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	10.34	34.85	120	45.19	3ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	10.12	28.54	105	38.66	4ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	10.16	19.39	106	29.55	6ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	11.51	31.09	117	42.60	7ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	38.29	22.95	(5*) 113,114	61.24	8ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	10.17	34.94	101	45.11	9ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	10.07	32.69	100	42.76	10ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	14.24	32.54	108	46.78	11ב	
4.5	1	5	5	5	1000	1000	200	800	20	17.82	11.8	118	29.62	13ב	
4.5	1	5	5	5	500	500	100	400	10	--	9.73	104	9.73	3ג	
4.5	1	5	5	5	500	500	100	400	10	--	8.24	110	8.24	4ג	
4.5	1	5	5	5	500	500	100	400	10	--	9.90	111	9.90	5ג	
4.5	1	5	5	5	500	500	100	400	10	--	9.57	109	9.57	6ג	

15) המשך) טבלת זכויות והוראות בניה (המשך):

גובה בניה מדבי		קווי בניין			שטחי בניה מותרים במ"ר (1*)				מס' חדרי אכסון מלונאי מרבי במגרש	גודל מגרש בדונם	מספר מגרש	יעוד	
מ' מעל הקרקע (2*)	קומות	אחורי	צדדי	קדמי	תכנית קרקע מרבית	סה"כ	שטחי שרות	שימושים עיקריים					
ע"פ תכנית מאושרת "חוות האלפקות" – 128/02/27										107.42	350	ע"פ תכנית מאושרת אחרת	
5.0	1+1 תת קרקעי	5	5	5	300	300	-	300	-	1.00	450	שטח למתקנים הנדסיים	
		5	5	5	700	700	-	700	-	2.95	451		
10.0	1	5	5	5	800	800	-	800	-	4.88	453		
לפי תכנית 15/101/02/27										-	11.17	400	אזור תיירותי
12	3	5	5	5	2500	2500	-	2500	-	20.31	500	מצפה כוכבים מדעי	
4.5	1	5	5	5	1200	1200	-	1200	-	5.65	703	שטח נוף פתוח עם הנחיות מיוחדות- אזור למבנים לשרתי תקלאות	
									410	סה"כ חדרי אכסון			

הערות לטבלה:

- (1*) תישמר גמישות להעברת זכויות בניה משטחים עיקריים לשטחי שרות (עד 20%) ובתנאי שכך זכויות הבניה ישמרו.
 (2*) תתאפשר בנית מגדלים עיצוביים נקודתיים. אפשרות שילוב פונקציות טכניות, או למטרות איורור, עד לגובה של כ- 10.0 מ'.
 (3*) שטח מיזם כולל בתוכו שטח "אזור מלונאות ונופש" ושטח השפ"פ הצמוד לו. מספר המגרש המסומן היינו של "מלונאות ונופש בלבד".
 (4*) הבניה במתחם א-3 (סוכה במדבר) בהתאם לסעיף 20.8 בהוראות תכנית זו.
 (5*) סך זכויות הבניה ומס' יחידות האיכסון מתייחסים למיזם כולו (לשני המגרשים יחד).

16.1 בינוי בתוך מיזם:

- 16.1.1 מיקום המבנים בכל מיזם יעשה בתאום עם אדריכל נוף, תוך שימור רצועת הוואדי עליה הוא ממוקם כרצועה ירוקה לשיחזור (טרסות, באם קיימות) ופיתוח, בהתאם להנחיות הבינוי בסעיף זה (סעיף 16).
- 16.1.2 יש לשמור ככל הניתן על פרטיות הנצפות של המיזמים. הבינוי ימוקם כך שלא יחרוג בגובהו מגובה שולי הוואדי בו נמצא המיזם.
- 16.1.3 כווני הפניית המבנים וקביעת חומרי ונתוני המעטפת יעשו תוך קבלת יעוץ ממתכנן סביבתי ואקלימי.
- יש להקפיד על ניצול נתוני המדבר והשתלבות מירבית בתנאי אקלים זה על ידי:
- א. בניית קירות מאסיביים ומבודדים, ליצירת מסה טרמית לקליטת חום ביום ופליטתו בלילה.
- ב. הפניות, מיקום חלונות והצללות המיועדים לקליטה מירבית של אור יום טבעי ורוח.
- ג. שמירה על זכויות השמש של המבנים.
- ד. בניה בחומרים ממוחזרים או טבעיים.
- 16.1.4 צורת המבנים וצבעיהם יתאימו לתצורות המדבריות, לקשת הגוונים המדברית ולאווירת המקום.
- 16.1.5 ארובות לצורך אוורור או לצורך פליטת עשן לא תעלנה על גובה של 10 מ' מעל פני הקרקע ותחופנה בחיפוי למבנים.
- 16.1.6 תותר הקמת מתקני ואביזרי טיהור מי מזגנים לצורך ניצולם להשקיית צמחיה (בהתאם לתקנים הרלוונטיים, בתאום עם משרד הבריאות).
- 16.1.7 תינתן אפשרות למעבר חופשי לציבור, במרחב התכנית, לרבות שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך הגבלת הגידור באופן שלא ימנע מעבר מטיילים, גם אם יגביל מעבר בע"ח או יעשה לצורך גידור הפוליגונים החקלאיים שבלב מיזמי התיירות.

17 הנחיות פיתוח למיזמים:

17.1 כללי:

- 17.1.1 עבודות שימור או שחזור של טרסות עתיקות, מערכות חקלאיות או עתיקות אחרות, יעשו אך ורק באישור ובתאום עם רשות העתיקות ורט"ג, ע"פ הנחיות ופיקוח תחום שימור של רשות העתיקות.
- 17.1.2 הפיתוח, הדרכים, השבילים וכל אלמנטי הפיתוח יתוכננו תוך התאמה מקסימלית לגבהי השטח הקיים על מנת למזער את הפגיעה בפני השטח. **התשתיות והבינוי לא יפגעו בקווי המתאר של הטופוגרפיה המקומית וישתלבו בהם.**
- 17.1.3 במהלך עבודות הפיתוח לא תותר שפיכת עפר בשטח. במידה ויהיה צורך, יפונה העפר לאתר מאושר בתאום עם מהנדס המועצה והמשרד להגנת הסביבה.
- 17.1.4 לצורך האמור לעיל במגרשים או בדרכים בהם ידרשו עבודות עפר, יוגשו תוכניות שיקום נופי יחד עם תוכניות הפיתוח ויהיו תנאי למתן היתר פיתוח ובניה.
- 17.1.5 חומרי הגמר בשבילים רחבות, קירות תמך וגדר יהיו מאבן מקומית או תואמת בסוגה ובגווניה.
- 17.1.6 לא יותר שימוש במסלעות.
- 17.1.7 במגרשים ובדרכים, בהם ידרשו עבודות עפר, הגובלים עם שטח ציבורי פתוח יבנו קירות התמך לפני תחילת העבודות. בניית הקירות תהווה תנאי לתחילת עבודות הפיתוח.
- 17.1.8 ידרש סקר נוכחות מינים פולשים בשטח לפני תחילת עבודות תשתית המיועד לספק מידע לגבי רשימת המינים, פיזורם בשטח ושכיחותם ויכלול דרכי טיפול בהתאם לפתרונות המיטביים הקיימים כדי למנוע פגיעה

מיותרת בערכי טבע ובתי גידול הנמצאים באזור. הסקר יערך ע"י מומחה בתחום ובתיאום עם רט"ג. במידה וידרש ביצוע עבודות הסרת מינים פולשים תוך פיקוח וליווי צמוד מומחה בתחום ובתיאום עם רט"ג.

17.2 נגר עילי וניקוז:

- 17.2.1 בפיתוח השטח תינתן עדיפות לשיקולי השהיה וניקוז מי נגר עילי, לצורך כך ינקטו האמצעים הבאים:
- מומלצת הפניית מי נגר עיליים מניקוז לשפ"פ ולאזורים שקועים להשהיה.
 - ייעשה ניצול של מי הניקוז במערכת התיעול להשקיה על ידי הפנייתם לשטחים פתוחים או מעובדים.
 - ניקוז ותיעול המים לשטחים פתוחים ייעשה במספר יציאות גדול ככל הניתן. פיצול יציאות והקטנת פתחים לפי עיקרון פיזור והשקטת מי הנגר.
 - פרט יציאת צינור ניקוז יבנה מאבן מקומית עם אלמנטי השקטה והשהייה מקומיים כגון סלעים, טרסה נטועה, שקע נטוע וכו'.
 - מי הנגר מופנים לאזורי חקלאות, פני השטח יעוצבו באופן שפתחי היציאה ינוקזו עד לשטח המעובד.
- 17.2.2 על פי הצורך, ידרשו מתכנני הניקוז של כל מיזם ומיזם, לפרט בהיתר הבניה את הפתרונות המוצעים בנספח הניקוז של תכנית זו.

17.3 נטיעות וצומח:

- 17.3.1 תוכניות הצומח יוגשו יחד עם תוכניות הפיתוח. מיני הצמחים יהיו מקומיים או מותאמים לתנאי האזור כגון התאמה לתנאי יובש, נשירים וכדומה.
- 17.3.2 רשימת הצמחים תורכב תוך קבלת ייעוץ מאקולוג על מנת להבטיח שמירה על המערכת הקיימת. רשימת הצמחים הנה לפי הנספח הסביבתי המנחה.

17.4 עצים בוגרים:

- 17.4.1 בתחום התכנית לא תותר העתקה או עקירה של עצים בוגרים.
- 17.4.2 בתחום שטחי חקלאות ע"פ הרשאות של משרד החקלאות יתואם הטיפול בעצים באופן ישיר מול פקיד היערות במידת הצורך.

18 איכות הסביבה:

- 18.1 מומלץ כי התכנון המפורט יעמוד בתנאי ת"י לבניה ירוקה 5281, או התקן הרלוונטי בעת הוצאת היתר בניה.
- 18.2 בתכנון המפורט יעשה מאמץ לאימוץ טכנולוגיות חדשות של בניה ירוקה כולל שימוש בחומרים ממוחזרים, התקנות לחיסכון באנרגיה ו/או שימוש באנרגיות מתחדשות, מתקנים לחיסכון במים, איסוף מי גשמים ועוד.
- 18.3 בתהליך התכנון המפורט, יש להתייחס לנושאים הבאים:
- 18.3.1 חסכון באנרגיה - שילוב קרינת השמש, הרוח, ותנאי השטח לחימום פסיבי בחורף, אוורור טבעי בקיץ, עד כמה שניתן. תאורה טבעית, בידוד מתאים, חלונות בעלי גודל, כיוון, הצללה ואיטום, שימוש בחומרי בניין מתאימים, הדורשים מינימום תחזוקה ואנרגיה, שימוש במכשירים בעלי יעילות אנרגטית גבוהה, חימום מים, בקרת אקלים ותאורה.
- 18.3.2 חומרי בניה - שימוש בחומרי בניה ממוחזרים או בעלי תו ירוק.
- 18.3.3 חסכון במים - התקנת מתקנים לחיסכון במים, איסוף מי גשמים מהגגות, שימוש בשיטות השקיה ממוחשבות לחסכון במים, שיפור החלחול והניקוז.

- 18.3.4 זיהום אויר- שימוש בחשמל במקום בדלק, ייצור חשמל עצמאי על קולטים של תאים פוטוולטאים.
- 18.3.5 קרינה- עמידה בתקני הקרינה האלקטרומגנטית.
- 18.3.6 פסולת- טיפול בעודפי עפר ופסולת הבנייה, תכנון מערכות לאיסוף, הפרדה, מיחזור וסילוק הפסולת, איסוף לשימוש חוזר של אריזות ומוצרים אחרים, קומפוסטציה של החומר האורגני.
- 18.3.7 הסביבה הפנימית- נוחות תרמית, איכות האוויר-איוורור, ריחות, אקוסטיקה השפעות רעש חיצוניות ופנימיות, לחות, איכות מי השתייה, שימוש בחומרים מסוכנים, טיפול, אחסון וסילוק חומרים מסוכנים ותיאורה טבעית, אבק, קרינת ראדון וקרנינה אלקטרומגנטית.
- 18.3.8 תחבורה- התנועה הפנימית בתוך המיזמים בעלי שטח גדול תהיה ע"י שימוש בתחבורה שאיננה מזהמת או מרעישה, כגון שימוש באופנים, רכבי שרות חשמליים ועוד.
- 18.3.9 תאורה- במטרה לשמור על שמי הלילה חשוכים בהתאמה לקיומו של מצפה הכוכבים היחודי והיחיד מסוגו בארץ הפועל במצפה רמון ובד בבד לשמור על בטיחות וביטחון האוכלוסיה, ינקטו האמצעים המפורטים להלן:
1. יותקנו נורות בבתי מנורה בעלי כיסוי המונע פיזור אור בזווית גדולה מהכיוון האופקי, עד 70 מעלות מהכיוון האנכי כלפי מטה.
 2. יעשה שימוש בגופי תאורה ובנורות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, למזעור זיהום אור ובהתאם לטכנולוגיה המיטבית הידועה.
 3. לא יותרו שלטי חוצות מאירי עיניים, שלטים ענקיים מוארים לכל עבר ואור זרקורים כדי להאיר שלטים או בניינים.
 4. סביבת האזור (קירות, מבנים, מדרכות) תהיה כהה, כך שבליילה לא יוקרן אור מהמשטחים חזרה לשמים.
 5. ינקטו אמצעים לכיבוי תאורה לא נחוצה, כגון מגרשי ספורט או שלטי פרסום מוארים בשעות הלילה המאוחרות וכן כיבוי חלק של תאורת הרחובות בשעות הקטנות של הלילה.
 6. תימנע הארה של קירות ומשטחים אנכיים, שיחזירו את האור כלפי השמים.
 7. מדרכות וכבישים יצבעו בצבע מתאים שימנע החזרת אור לשמים. שבילי כורכר יכוסו בשכבת טוף שחור שבולע את האור.
 8. תבוצעה שתילת צמחייה בסביבת מקורות אור ציבוריים או פרטיים שתמנע פיזור והחזרת אור מעבר לנדרש.
 9. יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי טווח פיזור מוגבל, לא תתבצע הארה של שטחים פתוחים מחוץ למיזם.
- 18.3.10 רעש- בתחום המיזמים לא תותר פעילות יוצרת רעש שלא במבנה סגור.

19 הוראות מערכת הביטחון:

- בתכנית זו "שטחים ביטחוניים"- מתקנים ביטחוניים, כהגדרתם בחוק ושטחים הסגורים בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום) 1945.
- על-אף האמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים ביטחוניים (שאינם מסומנים בתכנית) הוראות אלה:
- א. פעולה או שימוש למטרה ביטחונית בשטחים הביטחוניים אינם מותרים בהיתר או באישור לפי תכנית זו.
 - ב. אין בהוראות תכנית זו ובתשריטיה כדי לבטל או לשנות שטחים בטחוניים או את גבולותיהם או את ההוראות החלות בהם, וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן ביטחוני או בגינו לפי פרק ו' לחוק.
 - ג. אין בתכנית זו כדי למנוע יצירת שטחים ביטחוניים חדשים על-ידי הגופים המוסמכים לעשות כן ובהתאם להוראת כל דין.

- ד. לא ינתן כל היתר לפי תכנית זו בשטחים בטחוניים, אלא לאחר שנתקבל אישור בכתב של נציג שר הביטחון ובכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על-ידו.
- ה. בשטח התכנית מתקיימים אימונים של צה"ל. סגירת שטחים לכניסת כוחות צה"ל וגידור מרחבים חדשים בתיאום מול מרכז התיאום המרחבי בפיקוד הדרום (08-9902927).

20 תנאים למתן היתר בניה:

היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- 20.1 כללי למיזמים:
- בדיקת הועדה המקומית לכל מיזם תכלול את מיקום המיזם, תכנית הבינוי שלו, פרטי הבניה והעמידה בתנאים אותם קבעה התכנית ובסטנדרטים הנובעים משיקולים ותקנים נופיים סביבתיים.
 - בקשה להיתר בניה באיזור מלונות ונופש, תכלול את כל גבולות המיזם (כולל השפ"פ) בהתאם לפירוט בסעיף 20.2.
 - תנאי להיתר בניה לאזור מלונאות ונופש יהיה אישור משרד התיירות להתאמת הבקשה להיתר, לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג בתי מלון.
 - הנחיות מיוחדות לשימור ולטיפול בתחום האתר וסביבתו יקבעו בעת מתן היתר הבניה ע"י הועדה המקומית ובתאום עם רט"ג.

20.2 "תכנית ניהול אתר"-

תוצג תכנית היזם למשך עבודות הפיתוח והבינוי, כולל הצגת מיקום חומרי הבנייה, הלנת העובדים, נקיון, מניעת פגיעה בשטח, דרכי שרות, שרותים סיטריים וכיו"ב.

20.3 לא ינתן כל היתר בתחום תכנית זו בשטחים בטחוניים, אלא לאחר שנתקבל אישור בכתב של נציג שר הביטחון ובכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על-ידו.

20.4 קבלת אישור על התכנית מאדריכל, אדריכל נוף, מתכנן סביבתי או כל גוף מומחה שימונה לעניין זה ע"י הועדה המקומית, אשר יבדוק את התאמת התכנית להנחיות שבסעיף "הנחיות בינוי" וסעיף "הנחיות בנושא איכות הסביבה".

20.5 תנאי למתן היתר בניה או פיתוח במגרשים או בדרכים בהם יידרשו עבודות עפר, יהיה הגשת תוכניות שיקום נופי יחד עם תוכניות הפיתוח.

20.6 התאמה להגבלות גובה למרכז תחבורה תעופתי מצפה רמון ואישור רשות התעופה האזרחית בהתאם לאישור רת"א לתכנית.

20.7 מיזם סוכה במדבר (א3)- מגרש 167+158+119- חלק משטח המיזם נמצא בשמורת טבע (מגרש 802), לכן, תנאי למתן היתר בניה מהועדה יהיה אישור רט"ג על ההיתר המבוקש ואישור לאי פגיעה ואי עבודה בשמורה- לא תותר כל בניה במגרש 802.

20.8 ביוב:

1. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, בהתאם לנספח הביוב.

2. תחנות שאיבה לשפכים מתוכננות במגרשים 450-451. תנאים למתן היתר בניה לתחנות שאיבה הם קבלת אישור משרד הבריאות וטיפול נופי עפ"י הנספח הנופי-סביבתי המצורף לתכנית זו, בתיאום עם רט"ג.

3. בשלב א' (ע"פ סעיף 22.2)-

א. לכל מיזם יהיה בור איסוף בנפח 5 קוב (סה"כ ל-10 מתחמים 50 קוב) וביובית תפנה את השפכים בהתאם לצורך (הבור יוקם בשטח חניה או בשטח תפעולי רחוק ככל הניתן ממתקני תיירות ושהיית מבקרים) ובשלב הקבע יוקמו קווי הולכה ותחנת שאיבה וממנה קו סניקה למט"ש מצפה רמון.

ב. מיקום המיכלים ונפחם יקבע בתכניות המגרשים המיועדים למלונאות ונופש כתנאי להיתר בנייה, בתיאום ובפיקוח תאגיד מעיינות הדרום.

20.9 מתקן הנדסי מתוכנן במגרש 453. תנאי למתן היתר בניה הינו טיפול נופי עפ"י הנספח הנופי-סביבתי המצורף לתכנית זו, בתיאום עם רט"ג.

20.10 תנאי לקבלת היתרי בניה במגרש 350- (חוות האלפקות) יהיה עמידה בכל הדרישות התקפות בתכנית המאושרת 128/02/27.

21 חניה:

- 2.1 החניה תהיה בתחום המגרשים המיועדים לבניה בהתאם לתקנות התקפות במועד מתן ההיתר.
- 2.2 מיקום החניה יעשה ע"פ נספח תנועה.
- 2.3 החניה תהייה צמודה לכניסה למיזם, מוצלת בעזרת מבנה קל (מצללת עץ, במבוק, מחצלות, ענפים וכו').
- 2.4 בתחום החניה ינתן פתרון לטעינת כלי רכב חשמליים.

22 תשתיות:

22.1 תשתיות למערכות חשמל, תאורה, תקשורת וטל"כ:

22.1.1 הוראות כלליות לביצוע התשתיות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תקשורת, תאורה טל"כ, מים, קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים, הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות לענין. קווי תשתיות יעברו רק לאורך דרכים.

22.1.2 חשמל:

- א. מומלץ לשלב מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות.
- ב. כל המערכות החשמל של חברת חשמל: תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.
- ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מטרים מכבלים אלה.
- ד. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.
- ה. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן 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.
- ו. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל, קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, הכל בתאום וקבלת הסכמתם של בעל התשתית ושל חברת החשמל לישראל בע"מ והמחוז הרלוונטי.
- ז. היזמים יחויבו, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, להקצות בתוך המגרשים המיועדים לבינוי, מקומות מתאימים (חדרים ו/או שטחי קרקע לפי הנוסחה) עבור בניית תחנות טרנספורמציה פנימיות בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל, בתאום עם היזם.

ח. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית, לתאם עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון והקמת תחנת הטרנספורמציה הפנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ט. היזמים בתחומי המיזמים יהיו חייבים להקנות לחח"י זכות מעבר (זיקת הנאה) להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית תמידית לנגישות של חח"י אל תחנות הטרפו הפנימיות שבשטחם.

י. לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח גבוה ו/או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום השטחים הפתוחים אלא אם כן ינתן פתרון להגנה על הכבלים, בתאום עם חח"י.

22.1.3 טבלת מרחקי בטיחות מרשתות עליות:

א. אזור בניה מתחת ובקרבות קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מושך 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:..... 3.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים:..... 1.5 מ'.

קו מתח גבוה עד 22 ק"ו:..... 5.0 מ'.

בקו מתח גבוה עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'):..... 20.0 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'):..... 35.0 מ'.

הערה:

במידה ובאשור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ – 3 מ' כבלים 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.

3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנוויון עם חברת החשמל.

5. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יזם התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

22.1.4 תקשורת וטלויזיה בכבלים (טל"כ):

א. כל קווי תקשורת ומערכות התשתית לטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית, הן בצירים ראשיים והן בצירים משניים.

ב. ארונות ריכוז של תקשורת והטל"כ מכל סוג שהוא יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית, מתכנן המערכות של המיזם, אדריכל הנוף ואדריכל המיזם.

ג. לא תאושר התקנת ארון, פילר או כל התקנה על קרקעית אחרת אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.

ד. כל הארונות, הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקנו יהיו בתוך גומחות בטון מקורות, באופן, מיקום ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל המיזם, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.

ה. יותר מעבר תוואי צנרת תקשורת והטל"כ בצד הדרך וישמר מרחק בטיחות בין צנרות אלה למערכות אחרות בהתאם לחוק החשמל.

ו. תשתיות הגברה מקומית ימוקמו בתוך מבנים.

22.2 תשתיות מים וביוב:

א. פיתוח הביוב במתחמי התיירות יהיה בשני שלבים: שלב א' - פתרון ביוב מקומי (זמני) של עד 50 קוב סה"כ (כ-10 מתחמים, 5 קוב לכל מתחם) לכל מתחם

יהיה בור איסוף וביובית תפנה את השפכים בהתאם לצורך (הבור יוקם בשטח חניה או בשטח תפעולי רחוק ככל הניתן ממתקני תיירות ושהיית מבקרים). שלב קבע- קווי הולכה ותחנת שאיבה וממנה קו סניקה באורך של כ-8 ק"מ למט"ש מצפה רמון.

ב. בהצטלבויות בין צנרת מים וביוב ו/או קולחים הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות אשר יהיו מצורפות כנספח למפרטים מיוחדים למכרזי ביצוע המערכות.

23 הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

24 עתיקות:

- 24.1 השטחים המסומנים בתשריט הינם אתרי עתיקות מוכרזים, ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 24.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 24.3 כמידה וידרש 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.
- 24.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 24.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

25 חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

26 משך ושלבי ביצוע התכנית המפורטת:

תקופת ביצוע התכנית תהיה 15 שנה מיום אישורה. השלמה של בינוי ב- 40% מהמגרשים בתוכנית מהווה ביצוע התוכנית.

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מהימנה עם רשויות התכנון המוסכמות.

יוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד יוקצה השיטה ונהגתם עמיו הסכם מתאים בגינו, ואין באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /אזכ מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י ירל דין למען הסר ספק הנצטרך היה בגישה זו ייעשה כל בגין השיטה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לב הפרתו ע"י גני שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשני כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י חתימתנו וקונת אן ורק מנקודת מבט תכנונית.

חגי סלע
מתכנן מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

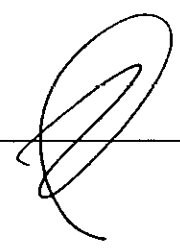
יוזם התכנית:
 רשות מקרקעי ישראל

המועצה המקומית
 מציה-רמון

גלעד חזן
 מנהל הוועדה
 המקומית
 לתכנון ובנייה

מצפה רמון

מגיש התכנית:
 הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה-רמון



עורך התכנית:
 אדר' שלמה גרטנר