

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 326/03/20

שם תוכנית: דרך גישה לקדש ברנע

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 7.9.01.2015
נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון נוקומי: רמת הנגב
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
~~משרד הפנים - מחוז הדרום~~
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 22/2/15
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
 התכנית נקבעה טענה אישור השר
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 22/2/15

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מושב קדש ברנע (ניצני סיני) הינו מושב שנוסד בשנת 1977 ע"י יוצאי צבא, במקום מתגוררות כיום 42 משפחות.

למושב קיים כביש גישה המתחבר לכביש 10, עקב המצב הבטחוני הכביש סגור. הדרך החדשה תחבר את הישוב עם כביש מס' 211 - דרך כביש הגישה לישוב כמהין (כביש מס' 17).

התוכנית משנה יעוד אזור חקלאי ואזור לכריה וחציבה לדרך מוצעת וחניון.

דרך הגישה הינה באורך כ- 2.4 ק"מ.

הסדרת דרך הגישה החדשה למרכז הישוב הינה פתרון נדרש עקב המצב הבטחוני הקיים באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

דרך גישה לקדש ברנע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

326/03/20

מספר התוכנית

65.51 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה דצמבר 2014

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

קן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

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 רמת הנגב

143700 קואורדינטה X
535600 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית למושב קדש ברנע

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א רמת הנגב

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

יפורסם ברשומות

מושב קדש ברנע

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39007	מוסדר	חלק מהגוש		3,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39007	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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35 ✓	כפיפות	תכנית מתאר ארצית מאושרת	5474	27.12.05
תמ"א 34/ב/3 ✓	כפיפות	תכנית מתאר ארצית מאושרת	5606	18.12.06
תמ"א 1/14 ✓	כפיפות	הקלה מתכנית מתאר ארצית מאושרת		
תמ"מ 14/4 ✓	כפיפות	תכנית מתאר מחוזית מאושרת	4845	23.01.2000
5/101/02/20 אי ✓	שינוי	תכנית מתאר מ. א. רמת הנגב שנוי בתחום התוכנית בלבד	3715	12.11.1989
3/101/02/10 ✓	שנוי	תכנית קדש ברנע שנוי בתחום התוכנית בלבד	3516	12.1.1988
245/03/10 ✓	שנוי	תכנית כרייה בנחל ניצנה שנוי בתחום התכנית בלבד	4412	28.05.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חסון ירושלמי	דצמבר 2014	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
			דצמבר 2014	1	-	1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית
15.04.2013	משרד התחבורה	חסון ירושלמי	דצמבר 2014	1	-	1: 2500	מנחה	נספח תנועה
13.11.2013	רשות הניקוז	חסון ירושלמי	דצמבר 2014	1	-	1: 2500	מנחה	נספח ניקוז
27.01.2013	פקיד היערות	ניר מעוז	יולי 2014	1	10	1: 4000	מחייב	נספח עצים בוגרים

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 ויזם התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
מהנדסת המועצה	אדרי' שירה מוריוסף	029626702		מ.א. רמת הנגב		ד.ג. חלוצה 85515	08-6564111		08-6564188	shiram@rng.org.il	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	חגי סלע – מתכנן המחוז		רשות מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	08-6264219		08-6264221	hagais@muni.gov.il

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אלכס שמידט	310258496	78718	חברת חסון ירושלמי	510720816	רחוב קרליבך 14 ת"א 63417	03-5278887	054-2442147	03-5270607	alexs@hj-eng.co.il
יועץ תנועה וניקוז	אלכס שמידט	310258496	78718	חברת חסון ירושלמי	510720816	רחוב קרליבך 14 ת"א 63417	03-5278887	054-2442147	03-5270607	alexs@hj-eng.co.il
מודד	אבי ארד	030145387	633	ארז מדידות בע"מ	512359142	ת.ד. 3124 ב"ש מיקוד 84131	08-6239834	050-4560010		mail@erezmed.com
עורך סקר עצים בוגרים	ניר מעוז	024061863		נ. מעוז אקולוגיה וסביבה		רח' הבוטנים 10 פרדס חנה-כרכור 3701361		054-6255298	072-2488246	maozni@gmail.com

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
מבנה דרך	מתקנים הנדסיים הנדרשים לביצוע הדרך כגון מעבירי מים, קירות תומכים, דיפונים, גשרונים, מעברים איריים, מעקות בטיחות, תאורה, סימון ותמרור

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

הסדרת דרך גישה לכושב קדש ברנע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי קרקע:
 - א. מיעוד חכלאי ליעוד דרך וחניון.
 - ב. מיעוד שכיח לכריה וחציבה ליעוד דרך.
- 2.2.2 הטלת מגבלות בניה בתחום קווי הבניין לדרך בשטחים הסמוכים לדרך המוצעת בתכנית.
- 2.2.3 קביעת עקרונות בינוי ופיתוח לדרך.
- 2.2.4 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 65.51 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	מגורים
				לא רלוונטי	מ"ר	מיוחד
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	מסחר
				לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
				לא רלוונטי	מ"ר	מבני ציבור

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**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
דרך מוצעת	1,2	
דרך מאושרת	3,4,6	
חניון	5	
* יעוד ללא שינוי		

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
10.36%	6,788	דרך מאושרת		6.58%	4,310	דרך מאושרת
88.52%	57,990	דרך מוצעת		81.85%	53,620	קרקע חקלאית
1.12%	732	חניון		11.57%	7,580	שטח לכריה וחציבה
100%	65,510	סה"כ		100%	65,510	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרך מאושרת ומוצעת (תאי שטח 4-1, 6)
------------	---

4.1.1	שימושים
א.	דרך תחבורה, מבנה דרך, מתקני דרך, תשתיות על ותת קרקעיות, תאורה, שבילי אופניים והולכי רגל, אלמנטים נופיים ותיירותיים מצללות וספסלי ישיבה, תחנות הסעה וגינון.
ב.	הדרך, כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצורך הקמתה או תפעולה, לרבות: מבנה הכביש ושוליו, תעלות ניקוז ומעברי מים, שבילים להולכי רגל ואופניים, קירות תומכים, סוללות עפר, מעברים עיליים ותת קרקעיים, גשרים, מעקות, גדרות בטיחות, תמרור, שילוט, תאורה, תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א.	ביצוע עבודות לצורך הקמת הדרך והשימושים שפורט בסעיף 4.1.1 לעיל, כולל ביצוע דרכים זמניות לצרכי אחזקה, ניקוז, עירום עודפי עפר, טיפול נופי טיפול בתשתיות ומטרדים וקביעת אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים.
ב.	ניתן לתכנן ולבצע מבנה דרך, אשר ידרשו לצורך הסדרת התנועה המוטורית. הבינוי יעשה ע"פ הנחיות ואישור הועדה המקומית.
ג.	בשטח הכלול בגבולות התכנית (כמסומן בתשריט) ניתן יהיה, להניח תשתיות עליונות ותת-קרקעיות, לבצע מתקני תשתיות ואלמנטים נופיים.
ד.	בשטח הכלול בגבולות התכנית (כמסומן בתשריט) ניתן יהיה, להסדיר מדרכות, שבילי אופניים, ספסלי ישיבה, מצללות וצמחיה.

שם ייעוד: חניון (תא שטח 5)	4.2
-----------------------------------	------------

שימושים	4.2.1
השטח המסומן בתשריט כחניון ימש כחניון לרכב, לתשתיות על ותת קרקעיות לתאורה ולגינון.	א.
הוראות	4.2.2
ניתן לתכנן ולבצע חניון לרכב, אשר יידרש לחניה לבית הקברות של קדש ברנע. הבינוי יעשה ע"פ אישור הועדה המקומית.	א.
בתחום תא שטח זה (כמסומן בתשריט), ניתן יהיה להניח תשתיות על ותת קרקעיות, להסדיר מדרכות, ספסלי ישיבה תאורה וגינון.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה ב-2%				גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	כמסומן בתשריט			-	1	4	1%	-	-	1	1%	--	-	-	1%	6,500	6,1-4	דרך מאושרת / מוצעת
	כמסומן בתשריט			-	1	4	2%	-	-	2	2%	-	-	-	2%	700	5	חניון

הערות:

1. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בנספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.
2. זכויות הבניה להקמת מצללות וסככות צל ותחנות הסעה בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למהן היתרי בניה**

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. לא תחסם דרך מאושרת, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. תנאי מוקדם להתקנת תאורת הדרך יהיה תאום עם רט"ג.

6.2 חלוקה ורישום

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

6.3 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, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 עתיקות

השטח המסומן בתשריט בקו כחול מקוטע הוא אתר עתיקות שהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.

6.5 פיתוח סביבתי

- א. ממשק הפיתוח לשטחים הפתוחים שמעבר לתחום התכנית, כולל תאורה וניקוז, יתוכנן תוך שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, ותוך דגש על צימצום השפעות שוליים לכיוון השטח הפתוח בתאום עם רט"ג.
- ב. טרם ביצוע עבודות הפיתוח תערך בדיקת מצאי ערכי טבע ודרכי הטיפול בהם בהתאם להנחיות ובפיקוח רט"ג, בדגש על קטע מעבר נחל ניצנה.
- ג. יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה לאורך השביל להולכי רגל, ובמיוחד בפנינות ישיבה, על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.
- ד. הגינון יבוצעו באלמנטים של גינון מדברי (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'). יש להקפיד במיוחד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.
- ה. יש להבטיח את רציפות זרימת המים בנחלים.
- ו. פעולות הסדרה וניקוז בתחום הנחלים יבוצעו בתאום עם רט"ג (בשל מצאי ערכי הטבע המוגנים בחוק גנים ושמורות התשנ"ה 1998)

6.6 שמירה על עצים בוגרים

- בתאי השטח השונים קיימים עצים בוגרים על עצים אלו יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 לחוק התכנון והבניה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- 6.6.1 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
- 6.6.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת

הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.6.3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

6.6.4. הוראות כלליות בנוגע לעצים בוגרים :

- א. עצים פולשים המיועדים לכריתה יפוננו לאתר פינוי מתאים או יטמנו בעומק האדמה באופן מוסדר.
- ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנת לשימור בנספח סקר עצים בוגרים.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיים "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאום השטח שיאושר עם הרשות המקומית/הועדה המקומית.
- ה. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.6.5. הנחיות מיוחדות :

- א. יש לתאם כניסה לעבודה עם היערן
- ב. אין לפגוע בעצים שלא אושרו
- ג. אין להחנות או לאחסן ציוד בסמוך לעצים קיימים
- ד. כפצוי נופי יש לטעת בגבולות התכנית 5 עצים בתאום עם היערן.

6.7. תשתיות

- א. בתחום התכנית קיימות תשתיות מים, חשמל, בזק וביוב.
- ב. יש לתאם לפני ביצוע כל עבודה בשטח עם הגורמים האחראים לתשתיות אלו.
- ג. יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קווי מקורות ללא אספלט. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חברת מקורות, התכנון והביצוע יהיה על ידי חברת מקורות ועל חשבון היזם.
- ד. כל עבודה באזור חציית נחל רות ונחל ניצנה תתואם עם רשות ניקוז שקמה - בשור.

7. ביצוע התוכנית

7.1. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש ויזם התוכנית
19.1.15	יח' אצ' שירה מור יוסף מהנדסת מ.א. רמת הנגב		
מספר תאגיד:	מועצה אזורית רמת הנגב		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
30.12.14	חברת הסון-ירושלמי מהנדסים יועצים (1975) בע"מ רח' קרליבך 14, תל-אביב 03-5278887	אלכס שמידט	
מספר תאגיד:	תאגיד: חסון ירושלמי בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		