

1059560

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים
02.01.2007
נ ת פ ה

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מרחב תכנון מקומי - שקמים

תכנית מס' 265/02/6 פארק בריטניה

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
265/02/6
265/02/6
הודעה על אישור תכנית מס' 265/02/6
כורסמת בילקוט הפרסומים מס' 265/02/6
מיום

הודעה על אישור תכנית מס' 265/02/6
כורסמת בילקוט הפרסומים מס' 265/02/6
מיום

מבוא

א.

פארק בריטניה נועד לשמור על האקוסיסטמה בחבל הארץ הכלול בפארק.
חבל ארץ זה הוא מערך טבעי, בלתי מופר במשך עשרות שנים והחבל כולל מאפיינים של שלושה אזורים בישראל:
השפלה, השפלה הפנימית וזהר.

בימים קדומים הווה מקום זה החוף המזרחי של הים הקדמוני.

פארק בריטניה ייצור מוקד משיכה לציבור, מוקד אשר יהווה מנוף לפיתוח הישובים שבהיקף שטח התכנית.
מיקום הפארק במרכז הגיאוגרפי של ישראל, בסמוך לכביש מס' 6 הארצי ובצמוד לכביש מס' 39, ירושלים -
אשדוד, עשוי להבטיח שבפארק, אמנם יוגשם הדבר.

ב.

תכנית פארק בריטניה נועדה לפרט את תכנית המתאר הארצית ליער ולייעור - תמ"א 22, על פי הסעיפים
הרלוונטיים שבתמ"א 22 ומבחינת קנה המידה ההולם את נתוני השטח.
בתכנית הפארק מתבטאת השמירה על האקוסיסטמה שבמקום, כך ששטח התכנית מוגדר על פי מבנהו ופרטיו
בדרגות הגישה לאזורים השונים בפארק, התנועה וההפניה של הציבור אל הפארק, קרי: שטח אטרקטיבי
לתיירות מזדמנת עם גישה נוחה לאתרים, שטח לפעילות נרחבת וממונעת ועם שהייה בטבע ושטח בעומק הפארק
המהווה ליבת הפארק אשר הגישה אליו מסויגת, במניעת הפרעה למתנהל טבעית במקום.
בפארק שבתחום התכנית מכלול הקיים בשטח באופן טבעי - צמחיה, חי, בר, עתיקות והקיים בשטח כתוצאה
מעיבודים - מרעה וגידולים פתוחים של מטעים ודגנים.
תיחום השטח ע"י הכבישים בהיקף, יוצר התאמה: הגדרת המקום פיזית והוויית המקום - טבע שמור, פארק
שלם, כשמרחב העיבוד החקלאי המצומצם כלול גם הוא בפארק.

מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מרחב תכנון מקומי - שקמים
תכנית מס' 265/02/6 פארק בריטניה
הוראות התכנית

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 265/02/6 פארק בריטניה
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:10,000 (להלן: התשריט)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
3. ציונים בתשריט:
כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
4. שטח התכנית:
כ- 7,445 דונם.
5. מקום התכנית:
שטח מצפון לקיבוץ בית גוברין, מדרום מזרח לקיבוץ בית ניר וממערב לכביש 38, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. גושים וחלקות:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
34044	7	4 ; 3
34048		4
34049	3 ; 2 ; 1	
34052	6 ; 5	3 ; 2 ; 1
34053		2 ; 1
34054	5 ; 3 ; 2	4 ; 1
34055	11 - 1	
34117		2 ; 1
34118	2 ; 1	
34119	10 ; 3 ; 2 ; 1	
34203	1	4 ; 3
34204	5 ; 2 ; 1	4 ; 3
7. מטרות התכנית:
 - (א) דיוק גבולות היער בהתאם להוראות תמ"א 22, קביעת יעוד "יער" לשטחים שאינם בתמ"א 22, קביעת סוגי היער ופירוט הפעילות היערנית המתוכננת.
 - (ב) יצירת מסגרת תכנונית להקמת פארק בריטניה ע"י קביעת גבולות לייעודי הקרקע, הנחיות ומגבלות הבניה.
 - (ג) קביעת תנאים למתן היתרי בנייה ועקרונות פיתוח.
8. יחס לתכניות אחרות:
התכנית כפופה לתמ"מ 14/4 ולהוראות תמ"א 22.
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות בשטח, תקבענה הוראות תכנית זו.

9. תכליות ושימושים:

(א) שטח יער פארק קיים - מתחם A:

השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים אנכיים הוא שטח יער פארק קיים, כמשמעו בתמ"א 22 וחלות, על שטח זה ההוראות הבאות:

תותר הקמה ופיתוח של פארק ציבורי, בו יותרו השימושים/המיתקנים המפורטים להלן:

(1) שטחי יער וגינון הכוללים נטיעה וטיפוח של עצים ונוי מסוגים הקיימים בשטח (עצי ארץ ישראל, עצים רחבי עלים, שיחים, עצי בוסתן וצומח עשבוני).

(2) מצפורי נוף

(3) שבילים להולכי רגל, נתיבי עפר ודרכים ע"פ המצוין בתשריט בלבד, לטיולים, לכיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני.

(4) שטחי קיט, תיור, מחנאות, ספורט ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, מתקני תיור, ידיעת הארץ ובילוי בחיק הטבע.

(5) שטחים ובהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים וביולוגיים

(6) שטחי מרעה

(7) מיתקני תשתית למיניהם (כמפורט בסעיף 12).

(8) א) תותר פעילות יערנית המאופיינת בנטיעות דלילות לצרכי שיקום אזורים פגועים בלבד, תוך מתן אפשרות לחברות הצומח העשבוני להתפתח ביער וע"י כך לאפשר רעייה. הנטיעות יתבססו על עצים רחבי עלים. בתכנון אזורי הנטיעות תהיה התייחסות למבנה הטופוגרפי של השטח ולמפנה שלו, צפוני/דרומי. יושארו אזורים בלתי נטועים להתפתחות אחר עשבוני. הכנת השטח לנטיעה תכלול תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה ופעולות טיפול בצמחייה מתחרה.

ב) יותר מרעה ופעולות טיפוח אשר תעודדנה את המרעה, ללא פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת. יותרו פעולות דילול, הסרת חוטרים, הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם ופעולות למניעת שריפות ע"פ סעיפים 13, 14 להוראות תמ"א 22.

(ב) שטח יער טבעי לטיפוח - מתחם B:

השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים שתי וערב, הוא שטח יער טבעי לטיפוח, כמשמעו בתמ"א 22 וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

תותר הקמה ופיתוח של פארק ציבורי, בו יותרו השימושים/המיתקנים המפורטים להלן:

(1) שטחי יער וגינון הכוללים נטיעה וטיפוח של עצים ונוי מסוגים הקיימים בשטח (אלה, חרוב, ורדיים וכד').

(2) מצפורי נוף

(3) שבילים להולכי רגל, נתיבי עפר ודרכים ע"פ המצוין בתשריט בלבד, לטיולים, לכיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני.

(4) שטחי קיט, תיור, מחנאות, ספורט ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, מתקני תיור, ידיעת הארץ ובילוי בחיק הטבע.

(5) שטחים ובהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים וביולוגיים

(6) שטחי מרעה

(7) מיתקני תשתית למיניהם (כמפורט בסעיף 12).

(8) א) תותר פעילות יערנית לצורך שיקומו של היער הקיים, הטבעי והנטוע בלבד וזאת תוך התאמה לאופיו של השטח, בכלל זה נטיעות דלילות ביותר של עצים רחבי עלים, כדוגמת המינים הקיימים בשטח זה וכן נטיעת עצי בוסתן וכתמי עצי מחט לצל. הכנת השטח לנטיעה תכלול תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה ופעולות טיפול בצמחייה מתחרה.

ב) יותר מרעה ופעולות טיפוח אשר תעודדנה את המרעה, ללא פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת. יותרו פעולות דילול, הסרת חוטרים, הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם ופעולות למניעת שריפות ע"פ סעיפים 13, 14 להוראות תמ"א 22.

(ג) שטח חקלאי - מתחם C:

קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה. השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים הוא שטח חקלאי.

על שטח זה חלות הוראות תמ"מ 14/4 וכן ההוראות הבאות:

(1) בשטח זה יותרו גידולי קרקע פתוחים בלבד: בעל, שלחין ומטעים.

(2) תותר הקמת גדרות ומשוכות בלבד.

- (3) לא תותר התווית דרכים בנוסף על אלה הקיימות.
 (4) כל בקשה להיתר למבנה חקלאי תוגש בליווי נספח עיצוב המראה את השתלבות המבנה בנוף הסובב לרבות קבלת חוות דעת קק"ל תוך 21 יום.

(ד) דרכים:

- (1) על שטח הדרכים הארציות חלות הוראות תמ"א 3.
 (2) דרכי הפארק בשטח התכנית יהיו דרכי השטח הקיימות ולא תותר התווית דרכים חדשות, למעט דרכי גישה למוקדי התיירות.
 2.1 לא יותרו התחברויות לדרך ראשית מס. 38 ולדרך אזורית מס. 353.
 2.2 בתחום שבין קו הבניין 100 מ' מציר רצועת דרך ראשית מס. 38 וקצה רצועת הדרך, תיאסר כל בניה לרבות לחניה.
 2.3 בתחום שבין קו הבניין 80 מ' מציר רצועת דרך אזורית מס. 353 וקצה רצועת הדרך תיאסר כל בניה לרבות חניה.
 (3) דרכי הגישה למוקדי התיירות ייקבעו בהתייעצות עם הקק"ל וייכללו בתכניות המפורטות ובתכניות ההיתר של מוקדי התיירות.
 (4) לא יותרו התחברויות לדרך ראשית מס' 38 ולדרך אזורית מס' 353.
 (5) בתחום שבין קו הבניין 100 מ' מציר רצועת דרך ראשית מס' 38 וקצה רצועת הדרך תיאסר כל בניה לרבות לחניה. בתחום שבין קו הבניין 80 מ' מציר רצועת דרך אזורית מס' 353 וקצה רצועת הדרך, תיאסר כל בניה לרבות לחניה.
 (6) בקשות להיתר לדרכי הגישה יכללו תכנית פיתוח נופי של הדרכים, עד קו הדיקור.
 (7) כל טיפול שוטף בדרך יהיה בהתייעצות עם הקק"ל, לפי הודעה ותאום מראש.

(ה) שטח עתיקות:

- השטח המסומן בתשריט והתחום בעיגולים שחורים הוא שטח עתיקות.
 (1) תנאי מוקדם למתן היתר חפירה / בניה בשטח ולביצוע בפועל של העבודות בשטח, לרבות חפירה, נטיעות, התווית דרכים, הקמת גדרות ומשוכות, הצבת מיתקנים והקמת מבנים, הוא תיאום עם רשות העתיקות.
 (2) על שטחי העתיקות כאמור יחולו כל הוראות המפורטות החוק העתיקות התשל"ה – 1978.
 (3) במידה ויתגלו ממצאים בשטח התכנית המעידים על הימצאות עתיקות בשטח שהוצא לגביו היתר בניה, תופסק מיד כל עבודה בשטח ותימסר הודעה על כך לרשות העתיקות.
 המשך כל עבודה בשטח זה יותר רק לאחר בדיקת השטח ע"י רשות העתיקות וקבלת אישור ממנה להמשך הפיתוח.
 (4) חשיפת עתיקות תהיה למטרת שילובן בפארק, על פי המלצת והוראות רשות העתיקות ותעשה בתיאום עם הרשות המקומית. שיקומן של העתיקות ופיתוחן יהיה על פי תוכן המקורי והמבנה המקורי.

10. חלוקה ורישום:

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

11. חניה:

- (א) החניה תהיה בתחום המגרש בלבד, ע"פ תקן החניה הארצי התקף בזמן מתן היתרי בניה.
 (ב) כל חניה בשטח התכנית תהיה בשילוב עם העצים הקיימים.
 (ג) כל חניה תהיה במקבצים של מספר מקומות חניה מצומצם ותאורגן לאורך הכביש, באופן אקראי ובהשתלבות מלאה עם נתוני השטח.
 (ד) מפרצי חניה או התרחבות אחרת של הדרך תהיה בתאום עם מתכנן קק"ל.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
 קק"ל אחראית על ביצוע כל תיקון וכל נזק שיגרם כתוצאה מביצוע התכנית על ידי קק"ל לדרך ולכל מיתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קווי מים, ביוב, חשמל, כבלי טלפון, טלוויזיה וכיו"ב הנמצאים באותו השטח ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית הנוגעת. אספקת המים באיכות מי שתייה תהיה בכמות ובחץ מספיקים לפעולת המיתקנים התברואיים בשטח התכנית.

14. הטיפול בשטח יער:

הטיפול היערי והכולל בשטח היער יתבצע ע"י הקק"ל. הטיפול ייעשה, הן באופן ידני והן באמצעות כלים ממונעים.

15. עקרונות פיתוח השטח:

- (א) כל תכנון וביצוע עבודה בתחום הפארק (עבודות עפר, הצבה והקמה של מיתקנים, הקמת מבנים וכד') יהיה במשולב עם הצמחייה הקיימת בשטח.
- (ב) נטיעות חדשות יהיו מסוג הצומח האופייני לשטח הפארק.
- (ג) כל פיתוח בשטח התכנית - מבחינת תשתית, בניה, נטיעה, גינון, עיצוב שטח ונוי, יהיה תמציתי ובסיסי, כך שיבטא תפקוד לשמו נועד הפיתוח ותו לא.
- (ד) המקומות הגבוהים ייוחדו לשהייה ולתצפית ויפותחו כמצפורים, במקומות בהם נפתח נוף לתצפית.
- (ה) בשטחים בהם יבוצעו עבודות עפר לא יעקרו עצים ללא אישור פקיד היערות ואילו עצים הניתנים להעברה, באישור פקיד היערות יינטעו במקום אחר בשטח התכנית.
- (ו) מדרונות והפרשי גובה שיווצרו כתוצאה מעבודות עפר, ידורגו בקירות בבניית אבני לקט מקומיות בגובה שלא יעלה על 2.00 מ'.
- (ז) פיתוח המדרונות ייעשה תוך שימת דגש על אמצעים למניעת סחף עפר.
- (ח) מדרונות שיווצרו, יגוננו על פי הנוף הטבעי הקיים בסמוך להם.
- (ט) כל הגישות בתחום הפארק יבוצעו בהתאמה לעגלות ולנכים.
- (י) בכל הפרש גובה של 90 סמ' ויותר ייבנה מעקה בטיחות באבני לקט.
- (יא) יש להשאיר בתחום החורשות את מערי היער ולרכז סביבם מתקני חניון.

16. עקרונות בינוי ועיצוב אדריכליים:

- (א) כל בניה תהווה מערך שלם המורכב מבית, חצר תחומה בקירות בנויים אבן והמתפתחת לשטחי חוץ מדורגים בטרסות בנויות (בהיקף או במשולב), הכול בהשראת מתחם חווה חקלאית עתיקה.
- (ב) כל בניה תהיה בשיטה חצי יבשה ולא יראה בטון או כל חומר חיזוק אחר. הבניה תהיה בחומרים הקיימים מכבר בשטח התכנית: אבני בנין ואבני לקט בשימוש משני ללא עיבוד מחדש ולאחר אישור ארכיאולוג המחוז.
- (ג) הבניה תהיה באבן בסיתות חמי, הקיים מכבר בשטח התכנית ולא תותר בניה באבנים חדשות ובסיתות אחר מהני"ל.
- (ד) סגנון הבניה יהיה לפי הקיים מכבר בשטח התכנית.
- (ה) כל הבניה תהיה בגגות שטוחים או כיפות / קמרונות על גבי משטח גג.
- (ו) הבניה תהיה באבני פינה ומזוזה, קלבות וארכות כשעובי אבן בחשף ובפינה - 15 סמ' מינימום וכן בכל קיר או גדר.
- (ז) פתחי מבנים יהיו בסגנון ופרופורציות הקיימות מכבר בשטח התכנית.
- (ח) לא יותרו זיזים בבניה.
- (ט) לא יותרו כל חלקי מבנה שאינם מחופים אבן.
- (י) גגות המבנים ישמשו מרפסות עם פרגולות בסגנון הקיים מכבר בשטח התכנית ובמורדות הר חברון למערב.
- (יא) כיחול וטיח חוץ במבנים יהיה לפי הקיים מכבר בשטח התכנית.
- (יב) צביעת אלמנטים בנינים תהיה לפי הקיים מכבר בשטח התכנית.
- (יג) תכנית להיתר תכלול פיתוח מפורט של כל השטח שבתחום המגרש, כולל צמחייה.
- (יד) גדרות ומשוכות יהיו מרשת בקר אוסטרלית מגולוונת מתוחה בין חוט עליון וחוט תחתון ועמודי עץ.

17. שילוט ומיתקנים:

- (א) כל שילוט יהיה צנוע, מבחינת גודלו, צבעו, אופן הכיתוב והחומר - בלתי מנצנץ.
- (ב) אפשרי שילוט בגושי אבן בעיבוד ראשוני בלבד של החציבה, עד גובה 60 סמ' מפני הקרקע.

18. תנאי למתן היתרים בשטח התכנית:

- (א) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור הוועדה המקומית ובהתייעצות עם הקק"ל, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר את הפרטים הבאים: פירוט גינון ונטיעות, פירוט שיקום נופי במקומות שבהם יבוצעו פעולות חפירה ומילוי, פירוט חידוש ושיקום צמחיה לרבות פירוט עצים להעתקה / עקירה ועצים בוגרים לשתילה, פירוט מערכות התשתית המתוכננות בשטח, פירוט הדרכים הציבוריות והשבילים להולכי רגל המתוכננים בתחום הפארק לרבות הפיתוח לאורכם וחומרי הבניה שיהיו בשימוש בהם, פירוט מתקני גן, לרבות תאורה, ספסלים, מתקני אשפה, מעקות יד, פירוט קירות תומכים, פירוט מערכות השקיה וכד', הכול כדרישת הוועדה המקומית.
- (ב) תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם הוועדה המקומית בדבר פינוי עודפי שפכי עפר לאתר מאושר.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות בדבר תכנית בטיחותית לכל מבנה שיוקם בשטח הפארק ובדבר תכנון מערכת המים עם ברזי כיבוי בתחומו.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון הנדרשים בשטח, במידת הצורך.
- (ה) לא תותר הקמתם של מיתקנים / מבנים בשטח התכנית שעלולים ליצור מטרדי רעש לסביבתם.
- (ו) תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם חברת בזק.
- תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות ולפי סעיף 9 (ה) דלעיל.
- תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום ואישור חב' החשמל.
- (ז) תכניות מערכת אספקת המים ומערכת הביוב, כולל שירותים ציבוריים יתואמו עם משרד הבריאות.
- (ח) היתרי בניה למסעדה ולכל עסק מזון אחר יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה.

19. חשמל:

- (א) לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתח נמוך - 2.0 מטרים
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטרים
- ברשת מתח עליון עד 161 ק"ו - 20 מטרים
- ברשת מתח על עד 400 ק"ו - 35 מטרים
- (ב) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ - 3 מטרים - מכבלי מתח עליון עד 161 ק"ו
- מ - 1.0 מטרים - מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ - 0.5 מטרים - מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט
- (ג) אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

חתימת בעלי הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל, רח' שרי ישראל 1, ירושלים

קרן קיימת לישראל
תכנון סטטוטורי
מרחב מרכז

חתימת מגישי התכנית :
נינה עמיר, מרחב מרכז, קרן קיימת לישראל, ד.ג. שמשון טל' : 02-9905697

חתימת המתכנן : יחיאל כהן, אדריכל, מס' רישיון 81681 מרחב מרכז, קרן קיימת לישראל ד.ג.
שמשון מיקוד, 99775
טל' 02-9905697

יחיאל כהן, אדריכל נוף
מנהל מרחב מרכז
קרן קיימת לישראל

יחיאל

תאריך : 22/11/06