

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
מחוז: הדרום

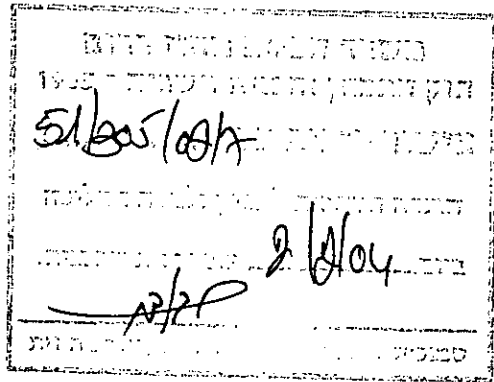
מרחב תכנון שמעונים

תכנית מתאר מס' 51/305/02/7  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
שינוי לתכנית מתאר 305/02/7

מרכז ארצי לשימור הסביבה

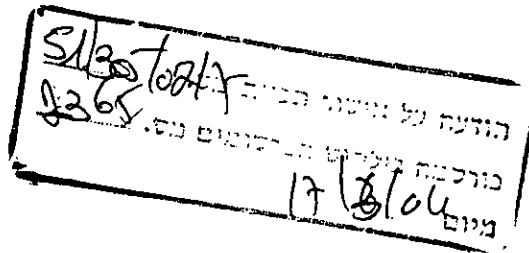
"אתר מבקרים דודאים"

הוראות התכנית



גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה לחוץ א'  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

- אוקטובר 2002
- ינואר 2003
- פברואר 2003
- מרץ 2003
- מאי 2003
- יוני 2003





## מבוא

המועצה האזורית בני שמעון והמשרד לאיכות הסביבה מתכננים להקים מרכז לאומי לשימור הסביבה.

מטרתו להציג ולהמחיש בדרך אינטראקטיבית את נושא שימור הסביבה למטרות הגברת התודעה לנושא, הן בדרך החינוך לשימור והן בדרך של אטרקציה תיירותית.

לשם כך נבחר אתר דודאים, אשר משמש דוגמה של טיפול נכון בפסולת הביתית. עם התוספת של אתר מיון ומחזור, ואתר הטמנת הפסולת היבשה, נסגר שילוב מקיף של הנושא, והאתר הן בתפקודו היומיומי והן בחזותו ממחיש את הנושא.

האתר יכלול בין היתר, מבנה מרכזי של תצוגה, חזיון ופעילות אינטראקטיבית, שטח פתוח לפעילות עם חומרי מחזור (פיסול - יצירה) וכן סיורים שיצאו לביקור באתר לנקודות תצפית.

19.02.2004

ב ת ק ב ל

-2-

1. שם התכנית  
מרכז ארצי לשימור הסביבה - אתר מבקרים "דודאים"  
תכנית מס' 51/305/02/7 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים  
בהסכמת בעלים.  
שינוי לתכנית מתאר 305/02/7 (להלן התכנית).
2. מחוז  
מחוז דרום
3. נפה  
באר שבע.
3. רשות המקומית  
מועצה אזורית בני שמעון.
4. מקום  
דרומית מערבית לאתר פסולת דודאים, מ.א. בני שמעון.
5. גוש וחלקה  
100229/2 (חלקי) רשום.
6. הגבולות  
כמסומן בקו כחול בתשריט.
7. בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל.
8. שטח התכנית  
63.17 דונם.
9. מגיש התכנית  
מ.א. בני שמעון - ד.ג. הנגב 85300  
טל. 08-9915811
10. עורך התכנית  
אברהם אידלשטיין - מס. רשיון 37836  
א. ב. תכנון מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100  
טל. 08-6891233  
התכנית כוללת:  
א. 5 דפי הוראות התכנית.  
ב. תשריט יעודי קרקע בקני"מ 1:2,500.
11. מסמכי התכנית  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה במסמכי  
התכנית יגברו ההוראות על התשריט.
12. מטרות התכנית  
א. לאפשר הקמת אתר מבקרים דודאים ומרכז ארצי לשימור הסביבה, על ידי  
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים ושינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית  
לשטח למבני ציבור.  
ב. קביעת תנאים להקמה והפעלת אתר מבקרים.  
ג. לקבוע תכליות ושימושים המותרים.
13. יחס לתכניות אחרות  
תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר 305/02/7 בתחום  
הקו הכחול.



14. תכליות ושימושים

14.1 שטח למבני ציבור

1. הקמת מבני כינוס, הרצאות, תצוגות וסדנאות, מנהלה, שרותים, מגנת, חניית, מזכרות, מבנה שמירה, גידור ותאורה וכן כל דבר הדרוש במישור להפעלת התקינה של האתר.
2. הקמת מערך תנועה והסעה פנימית בין האתרים: מיון ומיחזור, הטמנת פסולת, מרכז מבקרים, חניה למבקרים, כולל סככות צל להמתנה וחנית רכבי הסיור.
3. הקמת אזורים עבור מיצגים חיצוניים.
4. הסדרת דרכים, מוקדים ואתרים שימשו לסיורים לימודיים ולביקורים הסברתיים ותיירותיים.

14.2 שטח ציבורי פתוח - קו תש"ן

שטח ציבורי פתוח ישמש למעבר לתשתיות, ניקוז נגר עילי ולתצוגות חוץ של פיסול ומיצגים.  
הרצועה המוגדרת ע"י קו תש"ן תוכרז כשצ"פ. לא תותר בניה בתחומה וישמר קו בנין של 5 מטר מתחום הרצועה, ללא פגיעה בגובה פני הקרקע הטבעיים בתחומה ובסמוך לה. כל התשתיות החוצות תתואמנה עם חב' תש"ן ותבוצענה לאחר שיוסדרו ההגנות המתאימות על קווי הדלק עפ"י הנחיות תש"ן.

15. חניה - החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי, התקף ביום אישור התכנית.

16. תשתיות

התשתיות כוללות בין היתר:

1. ניקוז ותיעול - על פי תכניות הפיתוח, למניעת גריפה של קרקע והסדרת הזרמה של נגר עילי בתחום התכנית או מחוצה לה, באישור רשות הניקוז האזורית.
2. ביוב- יעשה באמצעות מתקן מקומי לסילוק שפכים ותשטיפים למתקן הקיים באתר, באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. אספקת מים באיכות מי שתיה תתבצע אספקת מים בכמות מספקת להפעלת האתר על כל מרכיביו לרבות דרישות כיבוי שריפות.
4. מערכות כוח, תאורה, חשמל מ"ג ומ"נ, ותקשורת יהיו תת קרקעיים.

17. תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

כל קוי תשתיות החשמל יהיו תת קרקעיים.  
לא יינתן בניה למבנה או חלק ממנו לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

לשכת התכנון המהוויה  
 במשרד הפנים - תל אביב  
 19.02.2004  
 ת.ק.ל. 1978

18. עתיקות - במקרה של גילוי עתיקות בתחום התכנית, תופסקנה העבודות ותימסר הודעה לרשות העתיקות, בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.

19. תנאים למתן היתרי בניה:

1. לא יוצאו התרי בניה בשטח התכנית אלא בכפוף למילוי הדרישות כדלהלן:
2. הגשת תכנית בינוי, לאישור ועדה מקומית.
3. יוגשו תכניות סניטריות לאישור משרד איכות הסביבה, ומשרד הבריאות.
4. הגשת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז.
5. קו קצא"א:

- א. קווי הדלק טמונים ברצועות קרקע מופקעות כחוק.
- ב. כל עבודה ברצועות קרקע אלו, תת"ק או עיליות, תבוצענה בתיאום מראש עם קצא"א, באישורם בכתב ובפיקוחו הצמוד בשטח.
- ג. לא תאושר הקמת מבנים ונטיעת עצים בתוך הרצועות.
- ד. תאושר שתילת צמחיית נוי חד שנתית.
- ה. לא תאושר הנחת צנרת/כבלים/ סלילת כבישים במקביל לרצועה ובתוכה. תאושר חציית הרצועות, בניצב, ע"י הנ"ל, בתיאום מראש באישור בכתב ובפיקוח הצמוד.
- יידרש מיגון לקו הדלק לצורך מתן אישור לסלילת כבישים.
6. תכנית בינוי תוגש למשרד התיירות כתנאי למתן היתר בניה.

7. בשטח הנמצא בתחום הסקירה של ת.מ.א 37/א-1 בטרם מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו, ניתן ההיתר/אישור הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי, יותנה ההיתר על פי תכנית זו בביצוע הליך על פי סעיף 11 (תחום הסקירה) בת.מ.א 37/א-1 תוגש תכנית בינוי לאישור מנהלת הגז הטבעי.

20.1 טבלת שטחים

שטח בדונם	תכלית	מתחם	יעוד
36.8	אתר מבקרים	1	שטח למבני ציבור
4.8	קו תש"ן	5-4	שצ"פ תש"ן
5.0	שצ"פ	2-3	שצ"פ
16.5	גישה והפעלה		דרכים
63.1			סה"כ

