

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

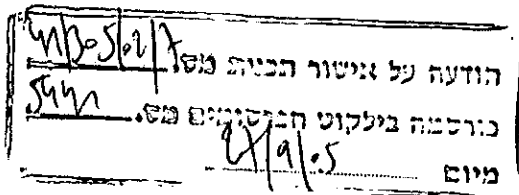
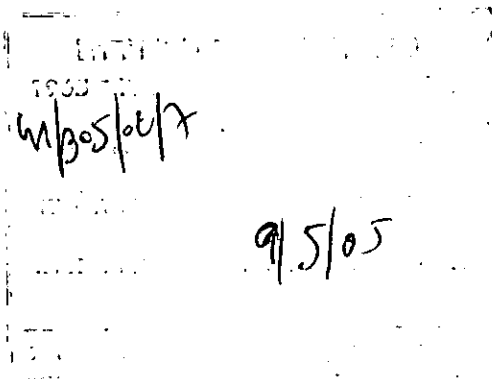
תוכנית מתאר מס' 41/305/02/7

שינוי לתוכנית מתאר מס' 305/02/7

תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

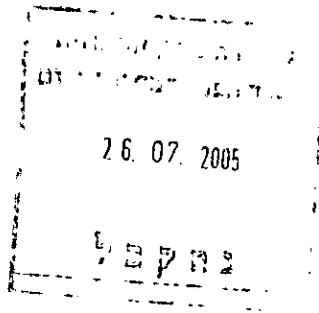
אזור פנאי ונופש בחיק הטבע ביער להב

הוראות התוכנית



- מהדורה מס' 1 - יולי 2001
- מהדורה מס' 2 - ינואר 2002
- מהדורה מס' 3 - אוקטובר 2002
- מהדורה מס' 4 - יוני 2003
- מהדורה מס' 5 - אוגוסט 2003
- מהדורה מס' 6 - ינואר 2004
- מהדורה מס' 7 - יולי 2004
- מהדורה מס' 8 - נובמבר 2004
- מהדורה מס' 9 - יוני 2005

תאריך :



## מבוא

בכוונת יוזם התוכנית להקים ביער להב אזור פנאי ונופש בחיק הטבע, להנצחת יעקב שבדרון ז"ל, הכולל חניון קמפינג, חוות סוסים ו"בית הסייר".

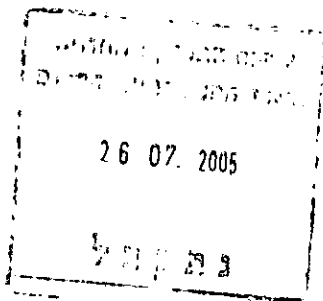
האתר המיועד, המתואם עם קק"ל, משתרע על שטח של כ- 4.5 ד', נמצא ביער להב, במרחק כ- 1.0 ק"מ מדרום מערב לקיבוץ להב. הגישה לאתר המתוכנן היא באמצעות דרך קק"ל מדרך, הסמוכה למרכז גיו אלון. קטע דרך זה בין מרכז גיו אלון לאתר יהפוך לדרך סטוטורית, במסגרת התוכנית.

בניית האתר בתוך יער להב תשלב את פעילות חניון קמפינג וחוות סוסים, עם "בית הסייר" המיועד לחוגי סיירות של הקק"ל.

האתר מתוכנן ב"יער פארק קיים" כמוגדר בתמ"א 22. היקף הבינוי המתוכנן כ- 1100 מ"ר. שימושי הקרקע המוצעים בתוכנית הם ברוח תמ"א 22.

חניון הקמפינג מתוכנן בהתאם להנחיות משרד התיירות: "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מלונות".

האתר יתוכנן לפי עקרונות "תכנון בר קיימא" וישתלב בסביבתו הקרובה תוך שמירה על השטחים הפתוחים.



1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא - תוכנית מתאר מס' 41/305/02/7, שינוי לתוכנית מתאר מס' 305/02/7, תוכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. אזור פנאי ונופש בחיק הטבע, להלן "התוכנית".

2. מקום התוכנית

- א. מחוז : הדרום  
ב. נפה : באר-שבע  
ג. מקום : יער להב  
ד. גושים וחלקות : גוש 100223/1 חלקה 1 (חלק), 2 (חלק)  
גוש 100223 (בהסדר) חלקה 1 (חלק) נמצא בגוש 56 בני שמעון

3. שטח התוכנית : 55.998 דונם.

4. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
בן צבי 1, ת.ד. 233 באר-שבע

5. יוזם התוכנית : מועצה אזורית בני שמעון

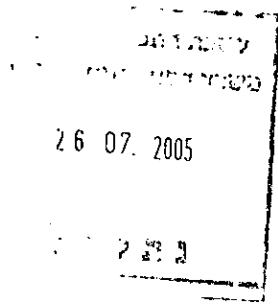
6. מגיש התוכנית : גיל שבדרון  
רח' רוזנבלום הרצל 15/2 באר-שבע טל. 6282999 - 08

7. עורך התוכנית : אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים  
מ.ר. 27979  
מרכז הנגב 43, באר-שבע  
טל. 6498111 - 08 פקס. 6498112 - 08

8. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :

- א. 8 דפי הוראות התוכנית בכתב, להלן : "הוראות התוכנית".  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 הכולל גיליון אחד. להלן : "התשריט".  
ג. נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 לשני שלבי התוכנית, בהתאם לס' 20 להלן, הכולל שני גיליונות. להלן "נספח הבינוי".  
הנספח מחייב מבחינת עקרונות בינוי ועיצוב ומנחה מבחינת העמדת המבנים באתר, חזיתות וחתכים.



9. מטרת התוכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור פנאי ונופש בחיק הטבע על שינוי יעוד :  
(1) משטח "יער פארק קיים" על פי תמ"א 22 ל"אתר תיירות ונופש".  
(2) משטח "יער פארק קיים" על פי תמ"א 22 ל"דרך מוצעת" ול"מתקנים הנדסיים".  
(3) משטח "יער נטע אדם קיים" על פי תמ"א 22 ל"דרך מוצעת".
- ב. חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
ג. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה למגרש בתוכנית.  
ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

10. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה את תוכנית מתאר מס' 305/02/7 מ. א. "בני שמעון", בתחום גבולות תוכנית זו.

11. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

12. הסדרי קרקע

- א. הפקעה לצורכי ציבור  
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.
- ב. חלוקה ורישום  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

13. תכליות ושימושים

א. אזור פנאי ונופש בחיק הטבע

- (1) השימושים העיקריים המותרים באתר הם :  
א) "אכסון קל" (כמוגדר בתמ"א 12) - חניון קמפינג, עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות, הכולל :  
(1) יחידות אכסון – סה"כ 27 יחידות :  
(א) 15 יחידות קבועות מתוכננות כביתני נופש.  
(ב) 12 משטחים המיועדים להצבת מתקני אכסון (אוהלים, קראוונים נידיים).  
(2) שירותים ציבוריים, מקלחות, מטבחון שירות עצמי וכיו"ב.  
ב) מרכז פעילות הכולל : משרד קבלה ומרכז מידע למטיילים, הכולל מרכז פעילות למטיילים, שרותי הסעדה, מזנון או קיוסק וכיו"ב.  
ג) אורוות וסככות לגידול, רעייה ואחזקת בהמות רכיבה. (חוות סוסים).  
ד) מגרשי ספורט ומשחקי ילדים.  
(2) השימושים המותרים לצרכי שרות באתר הם : מרחב מוגן, מחסני ציוד, מחסנים כלליים, מבני משק, מחסני אחזקה, חדרי חשמל ומכונות ומתקני תשתיות.

ב. שטח למתקן הנדסי

תותר הקמת מבני תשתית והנדסה כגון : תחנת שאיבת ביוב.

ג. דרכים

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, גינות ומעבר קווי תשתית. תוואי ורוחב הדרכים לפי המסומן בתשריט.

14. בינוי ועיצוב אדריכלי

א. חומרי גמר.

(1) לקירות

עץ או חיפוי עץ, לבני סיליקט, טרה-קוטה, אדמה דחוסה, לבני אדובה, קנה-סוף, אבן לקט מקומית, חלוקי נחל. וכל חומר אחר באישור הועדה המקומית.

(2) לגגות

רעפים, עץ, סבך, יריעות פלסטיות אטומות, רשתות צל, גגות שתולים, לוחות פוטוולטאי, וכל חומר אחר באישור הועדה המקומית.

(3) פיתוח

(א) משטחי הליכה ונסיעה :-

מצעים לסוגיהם השונים (למעט אספלט ובטונים שיותר בתנאי שגימור פני השטח שלהם יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית) אבנים טבעיות, גרנוליט. שימוש באבנים משתלבות יותר במשטחים קטנים, בלתי רציפים, להנחת דעתה של הועדה המקומית. "אבני שפה", יותר מאבנים טבעיות, חלוקי נחל או עץ. לא יותר שימוש באבני שפה מבטון.

(ב) גדרות

יותר גידור בטחוני, בהיקף האזור להנחת דעתה של הועדה המקומית. בתוך האזור, יותר גידור מעץ, מסגרות, אבן טבעית, חלוקי נחל, אלמנטים מוכנים מבטון או חומרים נוספים באישור הועדה המקומית.

(ג) חומרי גמר לדרכים יהיו כמפורט בסי' א' לעיל.

(4) שימוש בחומרים ממוחזרים.

שימוש זה יותר רק באישור הועדה המקומית, שתאשר שאין בו, כדי לפגוע בהשתלבות הפרויקט בסביבתו הקרובה.

ב. הנחיות בדבר עיצוב ובינוי.

(1) עקרונות בינוי ועיצוב מחייבים

(א) האתר יחובר לדרכי יער קיימות ולא יפרוץ דרכים חדשות.

(ב) האתר ייכלל ככל הניתן עצים וצמחיה הקיימים בשטחו. עקירת או העברת עצים קיימים תותר רק בהסכמה מפורשת וכתובה של מנהל היער מטעם קק"ל.

(ג) עבודות העפר המותרות באתר תהינה מינוריות ולא תאפשרנה יצירת הפרשי גבהים בין האתר לבין סביבתו המיידית. (קווי דיקור).

ניקוז האתר ישולב במערכת הניקוז הטבעית הקיימת.

(ד) הצמחיה שתתוסף לאתר תשתלב בצמחיה הנטועה בסביבתו, תהיה באישור מנהל היער מטעם קק"ל.

(ה) שרותים ומתקנים לרבות תחנת שאיבה לשפכים ימוקמו בחלקו הדרומי (הנמוך) של האתר.

תתאפשר גישה נוחה ובטוחה אליהם מכל יחידות האכסון.

(ו) יחידות האכסון תופרדנה זו מזו.

המרווחים בין יחידות האכסון ישמשו לחניה.

תותר הצמדת יחידות אכסון בתנאי יצירת תנאים להפרדה אקוסטית להנחת דעתה של הועדה המקומית.

26.07.2005

-5-

ז) תבוצע הפרדה, ככל הניתן, בין יחידות האכסון ליתר הפונקציות באתר (מרכז פעילות, שרותי תברואה, אורוות, חצר אורוות, שרותים ומתקנים) דרך הגישה לאתר תהיה נגישה לפונקציות הר"מ.

ח) בחומרי הבניה והגמר של המבנים והפיקוח ישולבו חומרים טבעיים המייצגים את הסביבה הטבעית הקרובה כגון עץ, אבני לקט, חלוקי החל, סכך ועוד.  
חומרי הגמר המותרים לבניה ופיתוח הם כמפורט בס' 14. בהוראות התוכנית.

2) עקרונות בינוי ועיצוב מומלצים

א) האתר ישתמש במקורות אנרגיה חילופיים בלתי מתכלים, כחלק מתצרוכת האנרגיה הכללית שלו.

15. תנאים להוצאת היתרי בנייה

היתרי בנייה בשטח התוכנית יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

א. קבלת אישור משרד הבריאות.

ב. תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה לעניין פתרון הביוב בלבד.

ג. קבלת אישור קק"ל.

ד. קבלת אישור משרד התיירות.

ה. אישור תוכנית הסדגי תנועה מפורטת, ע"י רשויות התמרור.

ו. הגשת תוכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הוועדה המקומית. תוכנית הבינוי תוגש לכל שלב ביצוע כאמור בס' 20 להלן. כל שלב יהיה מותנה בקבלת האישורים מחדש כאמור בס' א, ב, ג, לעיל. תוכנית הבינוי תהייה מבוססת על נספח בינוי ופיתוח ועל תוכנית מדידה מצבית, של מודד מוסמך, בק.מ. 1:500 או 1:250 ותכלול:-

1) העמדת בנינים ומיקום כניסות ראשיות, צורה וגובה המבנים.

2) התווית דרכים פנימיות במגרש.

3) תוכנית פיתוח עם ציון קירות תמך, דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל, שטחי חנייה והצללה, אורוות ושירותים נלווים הנדרשים לגידול בהמות רכיבה, והשילוב המוצע עם גינון ונטיעות.

4) תוכנית מערכות תשתית, הכוללת: ציון מתקנים הנדסיים, פרוט התחברות למערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני אגירת פסולת וכד'.

5) נספח עיצוב אדריכלי הכולל פירוט ופרטים הממחישים את התאמת עיצוב המבנים וחומרי הגמר לסביבה המיוערת.

ז. תנאי למתן היתר בנייה ליחידות האכסון בשלב ב' יהיה אישור תוכנית הבינוי באישור הוועדה המקומית.

28 07 2005

16. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה  
מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות	תכנית קרקע מרבית (במ"ר)	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר				שטח מגרש	מס' מג'י	שימושים	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע
כמסומן בתשריט	1	300	300	--	--	300	--	4.565 ד'	1	חניון קמפינג	אזור פנאי ונופש בחיק הטבע
	1	400	400	100	--	300	--			אורות וסככות	
	1	400	400	100	--	300	--			מרכז פעילות	
	1+1 מרתף	55	110	--	--	55	55	100 מ"ר	2	תחנת שאיבה	שטח למתקן הנדסי סה"כ
		1155	1210	200		955	55				

17. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

18. חנייה

החנייה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

19. מערכות תשתית

א. קווי מים, ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, טלפון והסדרי הניקוז והפיתוח הדרושים, יבוצעו לשביעות רצון הרשות המקומית והרשויות המוסמכות. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

ב. השפכים יחוברו למערכת הביוב של קיבוץ להב

ג. תשתיות חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט הבולט ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

20. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

התוכנית תבוצע בשני שלבים:

שלב א' – כל הפעילויות המותרות למעט חניון קמפינג.

שלב ב' – הוספת חניון קמפינג, מותנה בתוכנית בינוי כאמור בס' 15 ו, ז. לעיל.

26 07. 2005

לשכת



21. חתימות

ל שירות המבחן  
 לשירות המבחן  
 26.07.2005  
 ג' תשס"ה

מגיש התוכנית  
 [Handwritten signature]

ולדימיר פיניצ'ר  
 הנדס מועצה אזורית  
יוזם התוכנית  
 בני שמעון  
 [Handwritten signature] 24.07.05

עורך התוכנית  
 [Handwritten signature]

אין לנו התנגדות לביצוע תוכנית, בתנאי שזו תהיה כחובית עם רשויות התכנון והרשמה.  
 התוכנית הונה לצרכי תכנון תוכנית, בה כדי להקנות זכות ליוזם התוכנית או ללקבל בעת צורך אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונתחם ע"י הסכם תארים בבנין, ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל זכות מוטמנת, לפי כל הנהגה ועפ"י כל דין.  
 ימנע הסר ספק כגומר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו דאכב בנין הסכם הנלוו בתוכנית, אין בהתימתנו על התוכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו כנגד הפרתו ע"י מי שרכש אתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות רה הפומדה לנו כמת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
 בכך מתקיימת נדרש עד סעיף 7(ב) חוק מקרקעי ישראל

בעל הקרקע  
 [Handwritten signature]  
 [Circular stamp: מקרקעי ישראל - מחוז הדרום]

ועדה מקומית

ועדה מחוזית