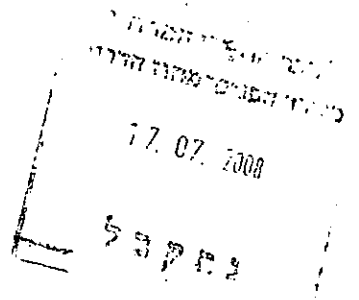


מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מפורטת מסי 53/305/02/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

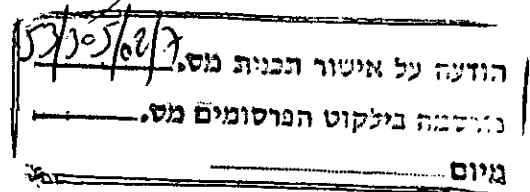
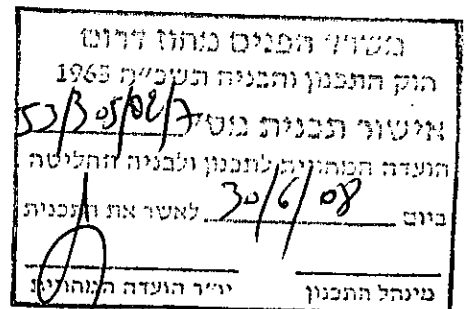
שינוי לתכנית מתאר 2/305/02/7



הוראות התכנית

פארק הידידות
שלמה המלך

- מאי 2004
- אוקטובר 2004
- נובמבר 2004
- פברואר 2005
- אפריל 2005
- יולי 2005
- יולי 2008



מתכנן : אברהם אידלשטיין א. ב. תכנון
כתובת : מ.א. שער הנגב ד. נ. חוף אשקלון 89100
טלפון : 08-6891232/5 פקס : 08-6891228

דברי הסבר

חברת מולטיוויו, בתמיכת המועצה האזורית בני שמעון ועיריית ב"ש, מבקשות להקים פארק אטרקציות תיירותיות בתחום פארק חצרים (תכנית מתאר 2/305/02/7) שנושא "תקשורת".

הפארק יהיה מאופיין ע"י פעילויות ייחודיות בתחום החינוכי-בידורי בטכנולוגיה מתקדמת.

הוא יעסוק בתקשורת בין האדם לטבע, בין החיות לבין עצמן. בתקשורת בין אישית ובהתפתחות התקשורת העולמית ככלל. ישולבו בתוכו אלמנטים בסיסיים כדלהלן:

1. אהבת החי והטבע ושמירה על איכות הסביבה.
2. למוד שפת החיות והבנתה.
3. למוד שפות בני האדם.
4. פארק בידורי חינוכי המבוסס על אמצעים טכנולוגיים בשילוב מולטימדיה ורובוטיקה.
5. חקר הטבע, הכרתו ושמירה עליו בארץ ובעולם.
6. משחקים מיוחדים בשטחים פתוחים וסגורים הקשורים בנושא הפארק.
7. מבוכים וגנים טרופיים ומערכות מים ממותזרות.
8. שטחי הסעדה, חנות מזכרות, ומשחקיות אחרות לילדים.
9. מסיפורי התנ"ך, שלמה המלך, שיר השירים וכו'.

כל אלה סביב למבנה מרכזי שיכלול מוזיאון אינטראקטיבי ייחודי, חדרי משחק ומתקני שירות מרכזיים. בין המוקדים ישתרע שטח ציבורי פתוח מיוחד, מפותח בצמחיה ובמוקדי פעילות תואמת. אין בפארק בעלי חיים במכלאות או בסביבה חופשית.

(1) **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 53/305/02/7 - פארק הידידות - שלמה המלך, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 2/305/02/7.

(2) **מסמכי התכנית:**
כל מסמך מהמסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 5 דפי הוראות בכתב "להלן הוראות התכנית".
ב. גליון אחד של תשריט בק"מ 2500:1 (להלן "התשריט").
ג. נספח תנועה מנחה בקני"מ 2500:1 (להלן "הנספח").
ד. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1250:1 (להלן: "נספח בינוי").

(3) **ציונים בתשריט:** לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

(4) **המקום:** פארק חצרים - נ.צ. מרכזי 575500/173350
צפונית לקיבוץ חצרים

(5) **גושים וחלקות:** 100274/1 חלקי (7,8,19,28)
100257/2 חלקי (2,4,5,6,8,11,15)
שטח לא מוסדר הנמצא בתחום גוש שומה בני שמעון 40 חלקה 1
(חלק)

(6) **שטח התכנית:** 120.56 דונם.

(7) **מגיש התכנית:** חב' מולטיוו בע"מ
דוד אבני
ת.ז. 057657033
כפר טרומן 34, 73150
טל: 03-9772212

(8) **עורך התכנית:** אברהם אידלשטיין - א. ב. תכנון - מ.א. שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון מ.89100
טל. 08-6891232/5

(9) **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.

(10) **מטרת התכנית:**
א- יצירת מסגרת תכנונית להקמת פארק תיירותי, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע לשטח שרותי תיירות, ושצ"פ מיוחד, וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות הבניה.
ב- שינוי יעוד משטח משולב נופש וספורט לאזור שירותי תיירות ולאזור שצ"פ מיוחד.
ג - הסדרת דרכים וחניות.
ד- מתן זכות בניה של 6000 מ"ר באזור שירותי תיירות.
ה- מתן זכות בניה של 5% משטח אטרקציות תיירותיות עבור מתקנים לאטרקציות, סככות צל ומבני שירות.
ו- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

(11) **יחס לתכניות אחרות:**
על תכנית זו תחולנה ההוראות הכוללות בתכנית מתאר מס' 2/305/02/7 (להלן: "תכנית מתאר") למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

12) תכליות ושימושים:

כללי לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור לשירותי תיירות:

האטרקציה העיקרית בשטח זה הוא תכלול מבנה מרכזי הכולל שירותים הנדרשים ישירות לפעולות האתר, כגון: קופות, שרותים, חנות מזכרות, מסעדה, מרכז הדרכה ומשרד.

בשטחו הגדול הוא מהווה אולם רב תכליתי עם פינות ואזורים בעלי התמחויות נושאות, עם הפעלה אינטראקטיבית של מערכות ממוחשבות, דגמים פעילים ושטחי פעילות.

יותר בשטח הנ"ל גינון ונטיעות, הקמת מקומות כינוס פתוחים, הקמת מבני שרותים, מסחר עד ל300 מ"ר, מתקנים הנדסיים, פינות משחק, בריכות מים ומבני שרות לייעודים הנ"ל.

גובה מבנה הכניסה בו ירוכזו של השירותים יהיה עד 10 מ', נמדד מגובה הכניסה הקובעת.

כמו כן יותרו נטיעות, טיפול נופי ומתקני תשתית הדרושים לתפעול הפארק.

ב. שטח לאטרקציות תיירותיות

השטח ישמש לאטרקציות תיירותיות, ולמסלול בעל פינות נושאות ייחודיות לאתר, לחניות, לנטיעות, צמחיה, ניקוז נגר עילי ולמעבר תשתיות. כמו כן גנים טרופיים ומערכות מים, פינות משחק נושאות, מתקני משחק וסככות צל, שבילים להולכי רגל ולתחבורה תיירותית דרך המסלול.

תותר יצירת מערכת שבילים להולכי רגל ותחבורה תיירותית, סימון ושילוט ויצירת מקומות חניה מוגנים בצידי הדרכים.

לא תותר הקמת פינות בישול ואכילה בחיק הטבע בשטח הפתוח. בשטחים אלו ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית, מים, ביוב, תקשורת וחשמל תת קרקעיים.

ג. דרכים

מקום ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

ד. מתקן הנדסי

שטח לתחנת שאיבת שפכים מרכזית של האתר.

13) תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח.

ב. היתרי בנייה ינתנו בתאום עם משרד הבריאות או מי שהוסמך על ידו, והיחידה לאיכות הסביבה.

ג. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, היתר

אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ד. תנאי להיתר בניה הוא אישור רשות התמרור מרכזית לתכנית התנועה, ותנאי לאיכלוס, ביצוען בפועל.

ה. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תכנית פיתוח אשר תאושר על ידי הועדה המחוזית. התכנית תכלול הוראות והנחיות שיבטיחו מיצוי אופטימלי של החול באתר.

14 טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע.

גובה בניה מכס	קו בנין במ'			תכסית %	סה"כ %	אחוזי בניה מירביים במגרש ב%				גודל מגרש מינ. במ"ר.	מסי מגרש	ייעוד קרקע
	קד.	אח.	צד			מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה				
						שרות	עקרי	שרות	עקרי			
10 מ'	כמסומן בתשריט			50%	50%	—	—	5%	45%	6,000	1	שרותי תיירות
	כמסומן בתשריט			5%	5%	—	—	—	5% (ד)	10,000	2	אטרקציות תיירותיות
				50%	50%				50%	225	4	מתקן הנדסי

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

- (א) תותר הקמת סככות ומבני חניה מעבר לקו הבנין ובנפרד מהמבנה העיקרי.
- (ב) גובה הבניין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.
- (ג) תותר חריגה מגובה בנין למתקנים כגון: חדרי מכונות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות. (ראה סעיף 15 ד').
- (ד) סככות צל ושירותים, ומתקני משחק ופעילות.

15 הנחיות כלליות לתשתיות -

חשמל ותקשורת-

תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

כל קווי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת 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:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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. **כללי:** חיבור והקמת התשתיות בתחום גבולות התוכנית יעשו ע"י היזם, על חשבונו ובתיאום עם מוא"ז בני שמעון.

א. שפכים:

כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, השפכים ינוקזו בצנרת ביוב ת"ק, שפכי האתר יחוברו למערכת ביוב אזורית בתאום ובאישור משרד הבריאות.

ב. ניקוז:

ניקוז האתר, לכיוון ערוץ נחל בתיאום ועפ"י הנחיות רשות הניקוז.

ג. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית, הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות רשויות הבריאות. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסטטיים.

ד. בטיחות טיסה:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של ש"ת תימן. אין להתיר הקמת מתקנים לגובה 30 מ' מעל הקרקע אלא לאחר תאום עם מינהל התעופה האזרחית.

ה. מניעת רעש:

במקומות ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני מגורים, חינוך או בריאות.

16) חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

17) חלוקה ורישום.

יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965.

18) הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

19) לו"ז לביצוע התכנית.

5 שנים

20) חתימות:

הגבי ק"מ

ראש הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית הנ"ל. כ: וזאת עם רישום התכנון המוסמכות. חתימתו יעשה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות שום התכנית או לכל בעל שני: אחר בשם: ההקמה כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם **מס' רשום 37834** וזו חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל דוח וע"פ כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו השכם בגין השטח הנ"ל: התכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתר-על-זכותנו לשלול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות שלשהן בשטח, ו/או על כל זכור אחרת הצומדת לנו מזה הסכם כאמור וע"פ כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל זאריד.

המגיש **מס' 37834**

----- **הועדה המקומית** -----

----- **תאריך** -----

----- **הועדה המחוזית** -----