

-1-

מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מתאר מס' 60/305/02/7

שינוי לתכנית 305/02/7



הוראות התכנית

אזור תיירות

להב

אוגוסט 2004
אפריל 2005
אוגוסט 2005
ספטמבר 2005
פברואר 2007
אוגוסט 2007
ספטמבר 2007
נובמבר 2007
ינואר 2008
יוני 2008
אוגוסט 2008
ינואר 2009
פברואר 2009

המחוז הדרום	
התוכנית התכנונית תשס"ה 1965	
המחוז הדרום תשס"ה 1965	
הועדה התכנונית לתכנון ולבניה החליטה	
מס' התכנית	60/305/02/7
מס' התכנית	10/9/09
מס' התכנית	10/9/09
המנהל הכללי	
הודעה על אישור תכנית מס'	
כורסמה בילקוט הפרסומים מס'	
מיום	

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

דברי הסבר

חברת "לינת להב בע"מ" יוזם הקמת אתר לינה ונופש (מלונית כפרית) על גבעה סמוכה לשוב להב מדרום.
המקום נקבע בגלל צמידותו ליער להב (יער קיים), המצוי ליד אתר עתיקות עשיר וקרבתו לאתר עתיקות חורבת רימון, ומשום התצפית המיוחדת המשקיפה על נוף הסביבה.
האתר יכלול מלונית על פי הנחיות משרד התיירות, ברמת אירוח בינונית.
בצמידות לאתר מוקמת חוות סוסים עפ"י תכנית מס' 41/305/02/7 אשר כוללת לינה של קבוצות.
אתר סוסים, אתר הנופש וכן אתר העתיקות מהווים מכלול אטרקציות תיירותיות המשמשים עוגן לפיתוח האזור.

1. **שם התכנית:**
התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 60/305/02/7 שינוי לתכנית 305/02/7 .
אזור תיירות להב.
2. **מסמכי התכנית:**
כל מסמך מהמסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב "להלן הוראות התכנית".
ב. גליון אחד של תשריט בק"מ 1:1000 "להלן התשריט".
ג. תכנית בינוי מנחה בק"מ 1:1000.
ד. נספח נופי מחייב מבחינת גובה המבנים המרכזיים.
ה. נספח תנועה מנחה בק"מ 1:1000.
3. **המקום:** יער להב - מ.א. בני שמעון - קואורדינטות: X:186750 – Y:586750
בסמוך ומדרום לקבוץ להב.
מחוז: דרום
נפה: באר שבע
4. **גושים וחלקות:** גוש 100223/1 חלקה 1 (חלקי)
גוש 100223 ארעי חלקה 1 חלקי
5. **שטח התכנית:** 45.39 דונם.
6. **מגיש התכנית:** "לינת להב בע"מ". מ"ח: 513939988.
ע"י גיל שוודרון ת"ז מס'. 053604450.
להב. ד.נגב 85335. טל. 08 9913206_ פקס. 08 9910471.
7. **עורך התכנית:** אברהם אידלשטיין רשיון מס' 37836 - א. ב. מתכננים
ד.נ. חוף אשקלון מ. 89100 - טל. 08-6891232/5
8. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל.
9. **ציונים בתשריט:** לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
10. **מטרת התכנית:**
 1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש.
 2. שינויים ביעודי קרקע.
 3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות הבניה.
 4. גריעת שטח "יער נטע אדם מוצע" על פי תמא 22 ושינוי שטח היער עפ"י תכנית מתאר בני שמעון.
 5. התווית דרכים חדשות.
 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 7. קביעת הנחיות אדריכליות לפיתוח האתר.
11. **יחס לתוכניות אחרות:**
תכנית זו משנה את התכנית מס' 305/02/7 ת.מ בני שמעון בתחום הקו הכחול.
12. **תכליות ושימושים:**
 - 12.1 **אזור מלונאות ונופש -**
באזור זה תותר הקמת מלונת כפרית, על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון הכולל חדרי לינה, ומבנים לשרותי נופש כגון חדר אוכל, מטבח, מנהלה, מחסנים והשירותים הנלווים הקשורים לשימוש זה. האזור יכלול 24 יחידות אכסון.

בכניסה לאתר תותר הקמת אנדרטת הוקרה לחיילים אוסטרליים שנלחמו במלחמת העולם הראשונה ותותר אפשרות נגישות ציבורית לפעילות הוקרה.

12.1.1. הנחיות אדריכליות לפיתוח האתר.

כללי: לא תותר בשטח התכנית הקמת אנטנות ו/או מתקנים הנדסיים.

1. מבנים: כל המבנים יהיו חד קומתיים, בעלי גג שטוח או משופע, מחופים ברעפים עשויים עץ או מצופים טיח בגוון הקרקע או בנויים אדובה לבני אדמה. לא יותר שימוש בפלסטיק או באלמנטים צבועים בצבעים עזים. מפלס הרצפה יהיה גבוה מעט מפני הקרקע הטבעיים בחלק הנמוך והמבנה יהיה חפור בחלקו האחורי להקטנת האימפקט בשטח ולהקטנת עבודות העפר בכלל ועבודות חפירה בפרט. מבני הלינה יהיו מבנים קטנים ככל האפשר, רחוקים ככל האפשר זה מזה. המבנה המרכזי יהיה מדורג כאשר החלק של ההסעדה יפנה לנוף ואילו החלקים התפעוליים יהיו במפנה אחורי או שקועים מעט באדמה. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם גופי שימור הסביבה לנושא ההשתלבות וההטמעה בנוף כולל גובה המבנים, עיצובם, עבודות העפר, חומרי הגמר וכיו"ב.
2. תשתיות: קו המים וקטעי הביוב אשר יונחו עיליים יוסתרו בקירות אבן נמוכים. האבן מקומית עם אפשרות להשתמש באבן מעובדת ("ארכיאולוגית") מהגבעה, בהתאם לאישור רשות העתיקות או אבן שתואסף בסביבה עם פטינה. הבניה לפי פרט אדריכלי. המופע שיתקבל כשל "גדרה".
3. נטיעות: הנטיעות יתואמו עם רשות העתיקות, במפנה הדרומי נטיעות אינטנסיביות של רבי עלים עם מעט מחטניים, במפנה הצפוני נטיעות דלילות בכדי לשמור על פתיחות לנוף. כל מיני העצים, השיחים ובני השיח יהיו ארץ ישראליים, בתיאום עם קק"ל ורטי"ג.
4. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. הפסולת תופרד למרכיבה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
5. גדרות: גובהם יהיה לפחות 2.0 מ' מפני הקרקע המפותחת. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה.
6. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים, כמו: עץ, אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים הנדסיים).
7. גגות: 1. הגגות יהיו שטוחים, או משופעים מרעפי חרס, גובה הרכס המירבי יהיה 4.5 מ' מפני הרצפה של המבנה.
2. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.

12.2. דרכים וחניות -

האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות וניקוזים כנדרש ו/או מסומן בתכנית גינון, תשתיות ותאורה. רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. הדרכים יבוצעו בתאום ובאישור רשות העתיקות. חניות בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בזמן מתן ההיתר.

12.3 שטח חקלאי - יותרו גידולים עונתיים אקסטנסיביים. לא יותרו חממות או מבנים חקלאיים אחרים.

13. תנאים למתן היתרי בניה:

- היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת המתבססת על ניספח הבינוי אשר תכלול:
 - העמדת מבנים, צורתם, דרכים פנימיות ופיתוח השטח.
 2. היתרי הבניה יינתנו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לפתרון ביוב, אשר יחובר למתקן הטיהור של להב.
 3. היתרי בניה יוצאו עם קבלת אישור משרד התיירות, בתאום עם קק"ל ובהתאמה לתקנים הפיזיים.
 4. היתרי בניה יוצאו עם קבלת אישור של רשות העתיקות.
 5. היתרי בניה יוצאו עם קבלת אישור של קק"ל.
 6. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 7. תנאי להוצאת היתרי בניה לעבודות פיתוח, עפר ולמבנים בכלל יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים לנושא ההשתלבות וההטמעה בנוף כולל גובה המבנים, עיצובם, מניעת פגיעה נופית כתוצאה מעבודות עפר ותשתית, חומרי גמר וכד'.
 8. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאיכלוס ביצוע בפועל.

14. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה, בתאום ובאישור רשות העתיקות.

15. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע.

מס' יחידות אכסון	גובה בניה מכס' מס' קומות	קו בנין במ'			תכנית %	סה"כ %	אחוזי בניה מירביים במגרש ב%				גודל מגרש בד'	מס' מגרש	ייעוד קרקע
							מעל מפלס הכניסה		מתחת למפלס הכניסה				
		קד.	אח.	צד			עקרי	שרות	עקרי	שרות			
24 א.	1	כמסומן בתשריט			15	15			5%	10%	26.79 ד'	1	מלונאות ונופש

א. שטח של כל יחידת אכסון לא תעלה על 60 מ"ר ברוטו.
יתר השטחים מיועדים למבני ציבור כגון חדר אוכל, מטבח, מחסנים ושימושים נלווים.

16. הנחיות כלליות לתשתיות -

א. ביוב - קו הביוב יחובר למתקן הטהור של להב. כמו כן יתואם מראש עם קק"ל, למניעת נזקים לשטחי יער מיועדים עפ"י תמ"א 22 / או שטחים מיוערים בפועל.

ב. חשמל ותקשורת -
תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

כל קווי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים במידת האפשר ובאישור רשות העתיקות.

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:

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.

ג. ניקוז: מערכת ניקוז מי גשם תהיה מופרדת מקוי איסוף השפכים. התכנית תיכלול את שיטת סילוק מי הניקוז. ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים, הכל בתאום ובאישור רשות הניקוז ורשות העתיקות.

ד. חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים.
תחנות הטרינספורמציה לא תהיינה עיליות על עמודים.
רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.
הכל בתאום ובאישור רשות העתיקות.

17. עתיקות:

פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה בהתאם לסקירה המוקדמת של רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.

א. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ג. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

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

19. הפקעות לצרכי ציבור:
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965) יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

20. שלבי ביצוע התכנית: 5 שנים

21. חתימות:

אברהם איזנשטיין
אוריאל
מס' רשיון 37836

עורך התכנית -----

הועדה המקומית -----

25.02.2009

תאריך -----

מגיש התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנחה שזו תהיה
בהתאמה עם רשויות התכנון המוסמכות.
התייחסנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם
מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כאח במקום הטמנה של
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לט
כל תווה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה שי
בעל הקרקענו הסכים בענין השטח הנדון, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפיתוי ציינו מי שרכש
כאחזנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין
שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
10.8.09
הועדה המחוזית
אוריאל
מרכזת תכנון