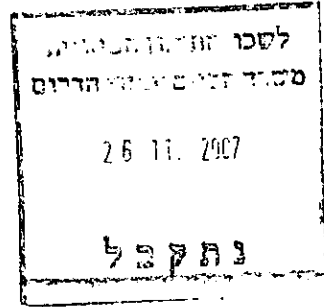


605769

doc.pn A18 B001

הערכת משפטי



מחוז הדרום

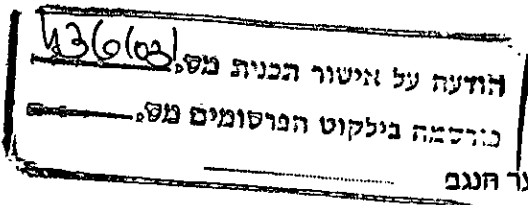
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מתאר ברמה מפורטת מס' 436/03/7

שינוי לתכנית מס' 1/129/03/7 , 2/218/03/7 , 9/303/02/7 , 11/303/02/7

פארק איבים

הוראות התכנית



מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

מקום : פארק איבים - מועצה אזורית שער הנגב

מגיש התכנית : קרן הקיימת לישראל - מרחב דרום, תא תכנון גילת, ד.ג. הנגב  
טלפון : 08-9986147, פקס : 08-9986176

בעל הקרקע : אריקה לאוב אדריכלים, ת.ד. 1291 באר שבע 84112  
טלפון : 08-6209393, פקס : 08-6209397

תאריך : 30.10.2007

## מבוא

תכנית זו הינה תכנית מתאר מפורטת לשטח יער נטע אדם קיים מס' 108, בתחום יער שמספרו 4110, על פי תכנית מתאר ארצית ליער תמ"א 22. השטח משמש כיום כפארק יערני לתושבי העיר שדרות הסמוכה, לסטודנטים באיבים וכן לתושבי הסביבה. בכוונת הקק"ל להפיץ ולפתח היער/החורשה לטובת התושבים, באמצעות שיפור דרכי הגישה, חניות, חניונים וכן יצירת מקום התכנסות לקבוצות.

1. **שם וחלות התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 436/03/7 פארק איבים ותחול על השטחים הכלולים בתכנית זו.
2. **מטרת התכנית** : א. שינוי ייעוד משטח חקלאי ליער נטע אדם קים לפי תמ"א 22.  
ב. שינוי ייעוד משטח חקלאי לדרך.
3. **עיקרי הוראות התכנית** : א. קביעת דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל במתחם.  
ב. קביעת מקומות מרוכזים לחניות.  
ד. קביעת הנחיות אדריכליות למבנים.  
ה. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.  
ו. קביעת הנחיות לפיתוח האתר.
4. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת :  
1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
2. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן "התשריט").  
3. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:1250 (להלן "הנספח").  
המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. **שטח התכנית** : 158.405 דונם.
6. **מיקום התכנית** : ליד מרכז איבים - מזרחית לשדרות במועצה אזורית שער הנגב.
7. **יחס לתכניות אחרות** : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 303/02/7 וכפופה להוראות תמ"א 22 עפ"י סעיפים מס' 9, 11, 13.
8. **תכליות ושימושים** :  
א. זכות הנאה לציבור : שטחים אלו מיועדים למעבר לכלי רכב ותשתיות, עפ"י תשריט.  
ב. דרכים :  
א. דרך ארצית - בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א 3 ולתכנית 9/303/02/7.  
ב. רוחב וקווי בנין הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. כמו כן תותר העברת קווי תשתית ומעבר כלי רכב.  
ג. ביתרת השטח קו הבניין יהיה של 80 מ' ולא תותר כל בניה או פיתוח לרבות תניה בתחום קו הבניין כאמור.
- ג. **שטח יער נטע אדם** :  
1.ג בשטח זה יתקיימו פעילויות נופש כגון נופש פעיל בטבע משולבים ביער הקיים. יותר לבצע עבודות פיתוח, תיחום כגון : שבילים, יישור קרקע, לשלב מתקני משחקים וספורט פעיל, לבצע נטיעות נוספות, להקים סככות פריקות וכיו"ב. יתכנו שבילים ודרכים לטובת הציבור בנוסף לאלו המסומנים בתכנית, לבנות סככות צל, להכשיר אזור התכנסות כולל במה קבועה בגודל 60 מ"ר.  
ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים,

טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה המותרים על פי כל דין, הכל בהתאם להוראות תכנית תמ"א 22.  
 2.ד במגרש מס' 1 יותר להקים מבנה שרות הכולל משרדים, כיתות, אחסון, תחזוקה, שרותים וכיו"ב – הכל עפ"י צרכי התנהלות האתר.

**ה. שטח חקלאי :**

בשטח זה יותר לגדל גידולים חקלאיים. לא תותר הקמת חממות.

**9. הנחיות ארכיטקטוניות :**

המבנים ישתלבו בסביבה ויאפשרו סביבם נטיעות. חומרי הבניה יהיו חומרים טבעיים. המבנים ישתלבו בסביבתם, ישולבו ביער, גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע, לפחות 50% מהגמר החיצוני של המבנים יעשה מחומרים טבעיים.

**10. טבלת זכויות בנייה מצב מוצע :**

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית ב- %	היקפי בניה מרביים למגרש במ"ר				שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור		
			סה"כ עקרי שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע	
ק צ א ***											
7	7	**	1	20	140	20	-----	120	2.196	1	שטח יער נטע אדם
			1		100	----	----	100 *	122.024	3+2	

\* שטחים אלו ניתנים לצורך הקמת סככות צל.  
 \*\* כמסומן ברוזטות הדרך.  
 \*\*\* במגרש מס' 1 קו בניין 0 כמסומן בתשריט.

**11. תשתיות :**

א. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלביזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

**הוראות בינוי ופיתוח**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 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'

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי החשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. ביוב – חיבור למערכת שפכים קיימת באישור משרד הבריאות.

12. **עתיקות :**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח) ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י רשות העתיקות.

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

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

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

13. חניה :

החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן חניה ארצי כמצוין בתשריט, ובאזור שסומן לכך כחניה ציבורית כללית לאתר.

14. חלוקה ורישום :

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

15. הפקעות לצורכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעי' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. תנאים למתן היתר בניה :

- א. היתרי הבניה יוצאו על סמך תכנית זו בצרוף תכניות פיתוח ושילוב המבנה באתר כולו.
- ב. היתרי בניה יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין:
  1. חיבור מבני קבע לביוב מרכזי.
  2. אספקת מים באיכות מי שתייה.
  3. תנאי תברואה נאותים.
- ג. היתר להקמת אזור אירועים או במה באישור אקוסטיקאי שיובטח בהיתר שהפעילות מתחם לא תגרום למטרדי רעש למגורי הסטודנטים או לסביבה.

17. תאריכים ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

אין לנו ההגדרות עקרונית לתכנית כמאוי שזו תהיה מתבטאת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 תתימחנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכלל אלו אשר ישתתפו בתכנית נל לה לא תוקצה השטח לתכנית אלא תשמש כמקום בנייה ואין תתימחנו בכל זכות בטוחה מנדון ו/או כל הווה ועשוי כל דין.  
 לענין הסר סמך טענה בזה כי אם נעשה או יעשה עי ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבות על תכנית הנרה או תודאה בקיום הסכם כאמור.  
 אנחנו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו זמן ימים מותרו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על הפרת העקרית העומדת לנו מכת הסכם התכנון.  
 על ההישגת ניונת אך היתר הקרקע  
 תאריך: 20/11/2011

עורך התכנית

18. חתימת ישראל  
 קרן קיימת לישראל  
 מנהל פיתוח הקרקע  
 מרחב ירושלים  
 גילת ד.ג. הגנרל קוד 85410  
 מגיש התכנית