

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 18 09. 2011
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי
 חבל אילות

מחוז הדרום
 נפת באר שבע

תכנית מתאר מס' 4/147/02/12
 מתחם תיירות מדבר "בר מדבר" שחרות

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 08/2107
 לאשר את התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 התוכנית אושרה ע"י שירות הפנים
 בינת שרון מילנר
 מנהל תחום התכנון

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך 18/3/11

אפריל 2010

מבוא:

היזם אילן חרובי, מורשה חתימה בחברת "מדבר שרותי תיירות א.ה. בע"מ", המתגורר בישוב מעלה שחרות, מעוניין לפתח מלונית כפרית באופי מדברי בת 11 יחידות אכסון המשולבות בנוף ומוקד הסעדה, בסמוך לישוב מעלה שחרות.

מיזם זה נמצא במרחק של כ- 400 מ' מפרוייקט "רוכבי הגמלים", פרוייקט ותיק ומבוסס. שני מיזמים אלו משלימים זה את זה ומתכוונים לעבוד בשיתוף פעולה.

כמו כן, מיזם זה נמצא במרחק של כ- 350 מ' ממרכז הישוב מעלה שחרות ובצמידות לגבול תכנית המתאר של הישוב.

החוויה אותה מתכוון היזם להעביר לאורחיו הינה מדברית, לכן אופי הבינוי וחומרי הבניה מתוכננים לחזק אופי זה.

מטרת תכנית זו לאפשר פיתוח המיזם.

פרק 1 – כללי

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו תיקרא : תכנית מתאר מס' 4/147/02/12 מתחם תיירות מדבר-בר מדבר – שחרות
- 1.2 מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- 1.2.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- 1.2.2 גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1,250 (להלן "תשריט")
- 1.2.3 גיליון אחד של נספח בינוי וחניה מנחה בקנ"מ 1:1,250 (להלן "נספח בינוי וחניה מנחה") ומחייב לעניין מיקום בריכות טיהור השפכים
- 1.2.4 10 דפי נספח נופי סביבתי (להלן "נספח נופי סביבתי")
- 1.2.5 נספח ביוב מנחה בקנ"מ 1:500 וחוברת
- 1.3 מחוז : הדרום
- 1.4 נפה : באר שבע
- 1.5 מקום : נ.צ. 200300,424500
- מ.א. חבל אילות
- גושים וחלקות : 39112 חלי 7 (חלק)
- 1.6 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 1.7 יוזם ומגיש התכנית :
- מדבר שרותי תיירות א.ה. בע"מ
- ח.פ. 512756990
- מורשה חתימה - אילן חרובי ת.ז. 024128704
- מעלה שחרות ד.נ חבל אילות 88865
- טלי 6340696-08
- 1.9 עורך התכנית : מאיה שפיר - אדריכלית נוף
- מס' רשיון 32225
- מ.א. חבל אילות 88820
- טלי 6355821-08
- 1.10 שטח התכנית : 21.45 דונם
- 1.11 מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם תיירות מדבר ע"י שינויים ביעודי הקרקע, משטחים פתוחים לקרקע חקלאית, למלונאות ונופש, למתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת וחניה, חלוקת מגרשים וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה. סה"כ מתוכננות 11 יחידות אכסון בהתאם לתקן "מלונית" של משרד התיירות.
- 1.12 יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה פרוט לתכנית מתאר מחוזית מס' 4 תיקון 14.

פרק 2 - הוראות כלליות ורשימת תכליות

2.1 שמושים ותכליות:

- א. **שטחים פתוחים** - באזורים המסומנים בתשריט כשטחים פתוחים - מגרש מס' 6, לא תותר כל פעילות פיתוח למעט העברת שבילים להולכי רגל או לכלי רכב והצבת שילוט הכוונה. מתוכננת השקיה במי קולחים. תותר הקמה של תחנת שאיבה, והעברת קוי תשתית תת קרקעים.
- ב. **זכות מעבר** - באזורים המסומנים בתשריט, ע"ג חלק מאזורי השטחים הפתוחים, כזכות מעבר - תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל או לכלי רכב. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. **מלונאות ונופש** - אזורים המסומנים בתשריט כמלונאות - מגרשים מס' 1,2,3,4, מיועדים להקמת מלונת כפרית באופי מדברי, מבנה הסעדה, מבנה מרכזי, שרותים תיירותיים נלווים ופיתוח סביבם. המבנים יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לחדרי אירוח, שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- ד. **דרכים** - אזורים המסומנים בתשריט כדרך - מגרש מס' 5,7, מיועדים לדרכים. מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. יוכשר מגרש חניה באזורים המסומנים בתשריט, ע"ג חלק מאזורי הדרכים, פיתוח חניה על פי תקן חניה לכפרי נופש.
- ה. **מתקנים הנדסיים** - אזור המסומן בתשריט כמתקן הנדסי - מגרש 11 מיועד למתקן הנדסי. בריכות לטהור שפכים Wet lands כמסומן בנספח הבינוי ובנספח הביוב. המתקן המקומי יתבטל עם הקמת המערכת האזורית לאיסוף וטיפול בשפכים של שחרות.

2.2 טבלת אזורים, שימושים, זכויות, מגבלות והוראות בניה:

קווי בניין מ'י			מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר						מס' יחידות אכסון	שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	יעודי קרקע
א	צ	ק		תכנית שטח מרבית מ"ר	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
2	2	2	1	280	280 מ"ר			280 מ"ר		7	1.0	1	מלונאות ונופש
2	2	2	1	160	160 מ"ר			160 מ"ר		4	0.7	2	מלונאות ונופש
2	2	2	**1	180	180 מ"ר	60 מ"ר		120 מ"ר			0.9	*3	מלונאות ונופש
2	2	2	1	130	130 מ"ר	40 מ"ר		90 מ"ר			0.4	*4	מלונאות ונופש

* לא יהיו יח' אכסון במגרשים מס' 3,4.
**ניתן לנצל את מפלס הגג במגרש 3 כרחבת ארוח מוצלת.

הערות לטבלה:

- 2.2.1 במגרש 3 השימושים המותרים לשטחי שרות יהיו מחסנים, חדרי קרור, וחדרי מכונות.
- 2.2.2 במגרש 4 השימושים המותרים לשטחי שרות יהיו מחסנים וחדרי מכונות.

2.3 תנאים למתן היתרי בניה :

- ☒ היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתתואם עם רשות הטבע והגנים, אילת
 - ☒ היתרי בניה יינתנו בתנאי תיאום פתרון הביוב עם המשרד להגנת הסביבה.
 - ☒ היתרי בניה יינתנו בתנאי כי יובטח פינוי פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה, לאתר פסולת בניה מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - ☒ תנאי להיתר בניה יהיה הכנה של הנחיות למכון העוסקות בנהלי ואמצעי תחזוקה וניטור עבור מתקן טיהור השפכים שיועברו לקבלת חו"ד היחידה הסביבתית חבל אילות.
 - ☒ היתרי הבניה ינתנו לאחר חו"ד היחידה הסביבתית חבל אילות בנושא בניה תואמת אקלים, שימוש בשיטות ואמצעים חוסכי אנרגיה ומים, שימוש בחומרי בניה ידידותיים, מרכזי מחזור פסולת וכו'.
 - ☒ כתנאי להיתר בניה תוגש תוכנית תאורה שתבטיח כי לא תותר זליגת אור אל מחוץ לגבולות התוכנית וכי רמת האור תהיה מינימאלית בתאום מלא מול רט"ג.
- 2.4 חניה :
- החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בזמן מתן היתרי הבניה.
- 2.5 עתיקות :
- התכנית נמצאת בתחום אתר העתיקות הר שחרות המוכרז כחוק, ההכרזה מופיעה ביי"פ 3783 מיום 22.7.90.
- 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.
- 2.6 היתר בניה למתקן האכסון יכלול 11 יחידות וכן השטחים הנלווים.
- 2.7 אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג תקני אכסון.

פרק 3 - הוראות כלליות להגנת הסביבה, עיצוב נופי ותשתיות

3.1 איכות הסביבה :

- א. כללי – בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- ב. ביוב – יינתן טיפול בשפכים, שיעמוד בתנאים ובאיכות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ודרישות המועצה האזורית חבל אילות. במידה ומתקן הטיפול בשפכים ייצר מטרדי ריח או מפגעים סביבתיים אחרים, יחויב היזם בביצוע כל האמצעים למניעתם. שפכי המסעדה יטופלו במתקן מפריד שמן מים בטרם הזרמתם למערכת הטיפול.
- ג. רעש – בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.
- ד. פסולת – יובטחו דרכי טיפול ופינוי פסולת כך שתמנע היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

הוראות בדבר עיצוב אדריכלי ונופי :

- א. עבודות עפר – בכל האתר תהיה שמירה מקסימלית על פני הקרקע הטבעיים. הבינוי יועמד על פני השטח באופן שיזדקק למינימום עבודות עפר. כל חומר חפור שאינו משמש למילוי לבניה, יפונה מן השטח לבור השאלה קיים עליו יורה מהנדס המועצה האזורית.
- ב. הבניה תיעשה בהתאם להנחיות הבינוי הבאות :
 1. כל הגגות יהיו שטוחים.
 2. גובה מבני האירוח ומבנה המסעדה יהיה קומה אחת. יותר שימוש במשטח גג מבנה המסעדה והקמת הצללה על גג זה לצורך השימוש בו.
 3. דודי שמש, מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אויר, ומרכיבים טכניים אחרים יוסתרו בבניה קשיחה.
 4. מבנים רטובים (מקלחות, שירותים, מטבח) ייבנו מחומרים קשיחים בלבד, באישור משרד הבריאות.
 5. החמרים המותרים לשימוש :

בניה - קירות בטון מחופים בחומר מקומי המשתלב בסביבה או לבני בוץ או לבני בטון מטויחים בצבעי אדמה, קטעי קיר באבן לקט מקומית, קורות עץ ומתכת.

המבנים ייבנו בגימורים מחומרים טבעיים – אבן, בוץ, כפות תמרים וטיח מינרלי.

הצללות - קורות עץ, רשת פח מחורר צבוע, מחצלאות קנים או כפות תמרים.

משקופים - מעץ או מתכת (כדוגמת פרופיל בלגי).
 6. כל חמרי הבניה העיקריים יהיו בעלי גוונים המשתלבים בנוף הסביבה.
 7. תיתכן תוספת של אלמנטים דקורטיביים בצבעים מנוגדים וכולטים.
 8. גובה פתח יהיה תמיד גדול יותר מרוחבו.
- ג. שטחים פתוחים וגינון :
 1. השטחים המוגדרים בתוכנית בייעוד "שטחים פתוחים" - יישארו במופעם הטבעי : אסורה כל הפרה שלהם, העלולה לגרום לפגיעה בקרום פני השטח שאינו ניתן כלל לשיקום.
 2. בשטחים אלו אסורה כל פעולה של שתילה / נטיעה / גינון מכל סוג שהוא.
 3. צמוד למבנים מותרת שתילה מינימלית של עץ בודד בסמוך למבנה.

3.2 תשתיות :

- א. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז ועוד) ויונחו לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.
- ב. מבני עזר לתשתיות יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנים ומקומם יצוין בתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.
- ג. יש לתאם לפני בצוע עם חברת "מקורות".
- ד. מים - מערכת המים תהיה תת קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ה. ביוב –
 1. תותר הקמה של מתקנים ותשתית לטיפול בשפכים בלבד.
 2. תותר הקמה של תחנת שאיבה, אגן ירוק ומתקנים נלווים המשמשים להפעלת המצוינים לעיל.
 3. על המתקן לכלול מערכת לניטור השפעות המתקן על קרקע, אויר ומי תהום.
 4. מי הקולחים ישמשו להשקיה בשטח המוגדר לכך בשטח התכנית כמתואר בתכנית הבינוי. איכות הקולחים תעמוד בדרישות החוק להשקיה.
 5. המתקן לטיפול בשפכים יבוטל עם הקמת המתקן האזורי.

1. סילוק אשפה - ייקבע מיקום לריכוז אשפה. פינוי האשפה וקביעת מקום הריכוז באישור ובאחריות המועצה האזורית חבל אילות.
2. חשמל ותקשורת - רשת אספקת חשמל ותקשורת, תהיה תת קרקעית. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק תיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

פרק 4 - חלוקה ורישום

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

פרק 5 - הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק תכנון הבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על-ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

פרק 6 - שלבי בצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימות -

עורך התכנית :

מאיה שמיני
אדוקאט נדל"ר
מס' רישום 32225

בעל הקרקע :

התאחדות
הנדאים
של
ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית להנזיח, כמבוא שזו תהיה
התאבדות עם רשימת התכנון המוסכמת.
התיכנון הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם ההכנייה או לכל בעל צדדי אחר השנו
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והחומים עפ"י הסכמ
התאים בנינו, ואין התייחסנו זו באה במקום הסכמה כי
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות שהתאבדה לה.
כל חוזה ועסקי כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה פי
דיבור הסכם בנין השטח האלתי בתכנית, אין בהתייחסנו
זל ההכנייה הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו דין כל שריכס
זאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכו
אחרת השומרת לנו שום חסך האמור ועסקי כל דין
וכן תחייבנו ונחייב את ד"ר אריאל שניידמן
מחבר התכנית

היזם ומגיש התכנית :

מרכז שרותי תיירות
א.ח. בע"מ
ח.פ. 512756990

ועדה מקומית לתכנון ובניה
חבל אילות :

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
חבל אילות

ועדה מחוזית לתכנון ובניה :