



עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 317/03/30

חמי מואה

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
7.4.05.2013
נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
6/8/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

27/5/13
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

1. חמי מואה הוא מיזם שאיתורו מתבסס על תוכנית מתאר 256/02/30 ותוכנית מפורטת שקבעו באזור מואה מעבר גבול, חניון, שני אזורי מלונאות ושטח לקמפינג. על שטח זה מוגשת תוכנית זו.
2. תוכנית חמי מואה, המתבססת על שטח הקמפינג הר"מ, מוסיפה לו אטרקציה בהתאם לפרוגרמת משרד התיירות: רחצה בבריכות גאו – טרמיות, שאספקת המים החמים שלהן נמצאת בסמוך לאתר.
3. למיצוי האפשרויות העיסוקיות בתיירות, הכינו בעלי החווה תוכנית תיירותית – עסקית, שהוגשה ואושרה ע"י הועדה המשותפת למשרד התיירות ומ.מ.י. בהתאם לפרוגרמת המועצה האזורית שולב בתוכנית שטח המיועד למתחם לינה (קמפינג) הפתוח לכלל הציבור, שימצא בשטח פתוח.
4. מצפון לחמי מואה עוברת "דרך הבשמים", שתוכניתה נמצאת בהליכי תכנון מתארי. הפעילות בחמי מואה, מתוכננת להשתלב עם חניון דרך הבשמים, המתוכנן בנפרד על סמך תוכנית מתאר 279/02/30. במסגרת התכנית דויק תואי דרך הגישה לחמי מואה והדרך הפכה ל"דרך נופית".
5. תוכנית זו, מטרתה להקים אתר תיירות, המציע לינה ואטרקציה תיירותית, בדגש על פיתוח בר - קיימא, תוך ניצול האפשרויות התיירותיות של הערבה בכלל ושל דרך הבשמים בפרט.
6. האתר מתחלק לשני חלקים:
 - א. מתחם לינה ואטרקציה תיירותית בתשלום.
 - ב. קמפינג הפתוח לכלל הציבור ובו אפשרות לינה באהלים.
7. לתאי שטח 101, 102 הוכן נספח נופי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 317/03/30

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	חמי מואה
1.2	שטח התוכנית	50.641 דונם
1.3	מהדורות	שלב • מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	4
	תאריך עדכון	23.04.2013
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ערבה תיכונה
		קואורדינטה X	494400
		קואורדינטה Y	216800
1.5.2	תיאור מקום	מואה (מדרום למושב צופר בערבה)	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ערבה תיכונה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מ.א. ערבה תיכונה
		שכונה	מרחב מואה
		רחוב	----
		מספר בית	----

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39043	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/2/1998	4619		• שינוי	256/02/30
02/04/2001	4977		• שינוי	1/256/02/30
30/05/2002	5079	בנושא חניה למתארחים (ראה ס' 6.1 להלן)	• שינוי	279/02/30

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לוי אדריכלים אדרי אבינעם לוי	23.04.2013	-----	21	-----	מחייבות	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לוי אדריכלים אדרי אבינעם לוי	23.04.2013	1	-----	1: 1000	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	לוי אדריכלים אדרי אבינעם לוי	23.04.2013	1	----	1: 500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים אינג' ארנון קפלן	14.02.2011	3	-----		מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	אדרי שרון חפר	04.07.2012	----	8	----	מחייב	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			054-4709302	08-6581570	מושב חצבה	ב.ג. יזום הדרום בע"מ		006339485	עודד גרפונקל		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		054-4709302	08-6581570	מושב חצבה	ב.ג. יזום הדרום בע"מ		006339485	עודד גרפונקל		יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6264250		08-6264333	רח' התקוה 4, קרית הממשלה ב"ש	מנהל מקרקעי ישראל				• בעלים
		054-4709302	08-6581570	מושב חצבה	ב.ג. יזום הדרום בע"מ	006339485	עודד גרפונקל		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

אדריכל	אדריכל ובונה ערים	אבינעם לוין	51614113	27979	לוין אדריכלים	לגת 2, פארק-עומר	08-6466999	054-7772696	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
מודד	מודד מוסמך	מדחת תלאוי	967	967	גאומאפ	ת.ד. 1755 טייבה 40400	09-7994913	057-7403918	09-7990761	midhat@bezeqint.net
יועץ ביוב	אינג'ינר	ארנון קפלן	053485918	40654	א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים	קיבוץ להבות חביבה ד.נ. חפר 38835	04-6268000	052-4399017	04--6268001	office@ankaplan.com
אדריכלית נוף	אדריכלית	שרון חפר-חייקין	23974439	84334	שרון חפר-חייקין אדריכלית נוף	אשל 8, עומר 84965	08-6900182	050-5700659	08-6900183	sharonheffer@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמת אזור תיירות במרחב מואה במ.א. ערבה תיכונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תיירות ושצ"פ על ידי שינוי יעוד:
 - 1) מ"דרך" ל"שטחים פתוחים", "דרך נופית" ו"תיירות".
 - 2) מ"שטחים פתוחים" ל"דרך נופית", "תיירות" ו"שטחים פתוחים עם הוראות מיוחדות".
 - 3) מ"אזור תיירות, חניון קמפינג" ל"דרך נופית", "תיירות" ו"שטחים פתוחים".
- ב. קביעת הוראות מפורטות לשמירה על הנוף ואיכות הסביבה בשטח תיירות וסביבתו.
- ג. דיוק בחיבור התכנית, לתכנית "שטח יציאה לדרך" שבחניון מואה, ע"י דיוק בתואי דרך הגישה, ובחיבור פרוזדור תשתיות.
- ד. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
-----	-----	50.641	-----	50.641	שטח התוכנית – דונם
כולל אהלים בתא שטח 101 בלבד	-----	20	20	0	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל.ר.	101	תיירות
		102	שטחים פתוחים עם הוראות מיוחדות
	ל.ר.	201, 202, 203, 204	שטחים פתוחים
	ל.ר.	301	דרך נופית
	ל.ר.	302	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תיירות

4.1.1 תא שטח מס' 101

א. שימושים

חניון קמפינג משולב באטרקציה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.

1) השימושים העיקריים המותרים :-

לינה, מוקד יציאה לסיורים ופעילות בטבע. עריכת כנסים, סדנאות, "ימי כיף", רחצה בבריכה גאו-טרמית וכד'.

2) המבנים המותרים בהקמה לשימושים העיקריים :-

יח' אכסון, מתקני נופש וספורט, מטבח, חדר אוכל, מזנון, מסעדה, שטחים להתכנסות וקבלת פנים, שטחי סדנאות והפעלות, מועדון, משרדים, חדר כביסה, שרותים סניטריים ומלתחות, אטרקציות תיירותיות בהתאם לאישור משרד התיירות כגון s.p.a., חדרי טיפולים ובריכת טיפול לרבות קירוייה וכד'.

3) יחידות האכסון ואטרקציה תיירותית תוקמנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. יחידות האחסון תהינה מורכבות מיחידות אכסון ניידות (אהלים וקראונים) ומיחידות אהלים קבועים עם שרותים ומקלחת קבועים, יחידות אהלים קבועים גדולים ללא שרותים ומבנים קבועים קלים.

4) המבנים המותרים בהקמה לשטחי השרות :-

מצללות, מרחב מוגן, מחסנים כללים, מבני משק, חדרי מכונות, חדרי טכניים, חדרי אחזקה וחדר שנאים, מתקני תשתיות וכד'.

5) דרכים פנימיות, חניה, שטחי הפעלה שטחי נטיעות וכד'.

ב. הוראות

- 1) פיתוח גיבון
- (א) משטחי הליכה ונסיעה :-
 הדרכים הפנימיות יעוצבו כ"דרכי מדבר". יותרו מצעים לסוגיהם השונים לרבות אבנים טבעיות וגרנוליט (למעט אספלט ובטונים). שימוש באבנים משתלבות יותר במשטחים קטנים, בלתי רציפים, להנחת דעתה של הועדה המקומית. "אבני שפה", תותרנה מאבנים טבעיות או חלוקי נחל. לא יותר בהם שימוש באבני שפה מבטון.
- (ב) גדרות
 גידור האתר יהיה באמצעות גידור בטחוני מרשת מתכת מוסיית בצמחיה או גדר כפות תמרים או גידור מאבן לקט מקומית בבניה יבשה וכד'.
- (ג) הצמחיה באתר תהיה מקומית וחסכונית בניצול מים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם רט"ג.
- (ד) גבהי +0.00 של מבנים המיועדים ללינה בשטח התכנית יהיו גבוהים כ-50 ס"מ מעל מפלס ההצפה הצפוי באירוע שהסתברותו הוא 1%, כפי שיקבע בנספח ההידרולוגי.
- (ה) פיתוח האתר ישלב ככל הניתן, עצים וצמחיה הקיימים בשטחו. נטיעות חדשות תבוצענה עם צמחייה שתסייע בשמירה על דמותו הנפית \ טבעית של האזור. בשטחים שאינם מפותחים, תנטע תכסית טבעית אופינית לאזור. כל הנטיעות תהינה בהתאמה לקוי הטופוגרפיה הקיימים ותשולבנה בהן בנית טרסות בהתאם לצורך. יש להקפיד על שימוש בצמחיה מקומית בלבד, בצפיפות נמוכה, עם שימוש מינמלי בדשא. השימוש בעצי תמר יהיה מוגבל.
- (ו) נטיעות
 על מנת לייצר אוירה של נווה מדבר או של מקום בו חיים אנשים ברווחה בסביבה מדברית, מומלץ להרבות בשתילת עצי תועלת כדוגמת תאנה, רימון, זית, תמר, תות וגפן כון צמחי תבלין ומרפא כגון מרווה, אזוביון, רוזמרין ואזוב. בנוסף, על מנת ליצר מיקרו אקלים נוח מומלץ לשתול עצים גדולים גכון : שיזף מצוי, שיטת הנגב, שיטה סלילנית, שיטת הסוכך, דום מצרי וצפצפת הפרת. מומלץ כי משטחי הדשא יהיו מצומצמים ביותר או שלא יהיו משטחי דשא כלל.
- (ז) צמחים פולשים
 למרות צחיחותו של האזור, קיימת סכנת פלישה של צמחיה זרה בשל מקור המים שיהיה בו ועקב המצאותו של ציר הנדידה של הציפורים. רשימת הצמחים לשתילה תאושר בשלב התכנון המפורט ע"י רט"ג. להלן רשימת צמחים האסורים לשתילה בפרוקיט על פי הספר "הצמחים הפולשים בישראל" של די"ר זיאן-מרק דופור-דרור, 2010 : וושינגטוניה חסונה, וושינגטוניה חוטית, טיונית החולות, ינבוט המסקיטו, כנפון זהוב (וורבזינה), לנטנה ססגונית, מלוח ספוגי, פיקוס בנגלי, פלפלון דמוי אלה, שיטה חד קרנית, שיטה כחלחלה ושיטת על-ערבה.

2) עיצוב ובינוי

עקרונות בינוי ועיצוב מחייבים :

- א) האתר ודרך הגישה אליו, ישתלבו בנוף של הערבה, לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב) האתר ישתלב בטופוגרפיה של סביבתו. עבודות העפר המותרות באתר תהינה מזעריות בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית ולא תאפשרנה יצירת הפרשי גבהים בין האתר לבין סביבתו המיידית.
- ג) אין להשתמש בגוונים כהים בבניית קירות היקפיים, מבנים, מצללות ושילוט.
- ד) חומרי הבניה וסוגי המבנים
- (1) לאהלים : יריעות בד, קנדקס, כפות תמרים וכד'.
 - (2) מבנים קבועים קלים : בקתות עץ, בונגלוס, מבני אבן מקומית, מבני אדמה וכד'.
 - (3) בחומרי הבניה והגמר של המבנים והפיתוח, נדרשת התאמה מבחינת האופי האדריכלי של המבנה, למאפיינים המקומיים של האתר ושילוב חומרים טבעיים, המייצגים את הסביבה הטבעית הקרובה כגון : אבני לקט, חלוקי נחל, סכך מכפות תמרים ועוד, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - (4) הבניה תאושר בתנאי שתיצמד לטופוגרפיה הטבעית של השטח.
 - (5) כל המבנים הרטובים (מקלחות, שרותים, מטבח), יהיו מבניה קשיחה בלבד.
- ה) שילוט פרסומי ו/או התמצאותי, פנימי וחיצוני, יותר בהתאם לכללים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ו) הצטיידות במזגנים תחייב התקנה סמויה הכוללת פתרון אקוסטי ועיצוב למעבה.
- שימוש זה יותר רק באישור הועדה המקומית, שתאשר שאין בו, כדי לפגוע בהשתלבות הפרויקט בסביבתו הטבעית.
- א) יתאפשר שימוש באתר במתקני אנרגיה דוגמת קולטי פוטוולטאיק על גגות.
- ב) כל מיכלי ההדחה יהיו דו כמותיים. ברזים לכיורי רחצה ומקלחות יכללו חסכמים.
- ג) יותר ניצול מים אפורים לצרכי השקיה, בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ד) תותר הקמת מגדלי אורור לצינון מדברי, באמצעות אידיוי מים מטפטפות.
- ה) מי הבריכה הגאו-טרמית יסוננו במעגל סגור למניעת בזבז מים, ו/או יטופלו בהתאם לסי 6.7 א. להלן.
- ו) לא תותר שהיית חיות מחמד ואחרות בתא השטח.
- ז) לא תותר פעילות מייצרת רעש בתא השטח (לקביעת מהנדס הועדה המקומית).
- ח) יישום הצללת המבנים וחסיסמת הקרינה על החלונות בחודשים החמים באמצעות אמצעי הצללה שונים כגון : הצללה חיצונית בנויה פסיבית, הצללה חיצונית אקטיבית, הצללה פנימית אקטיבית והצללה ע"י צמחיה.

- 3) שימוש בחומרים ממוחזרים
- 4) תכנון בר קיימא

4.2 דרך נופית**4.2.1 שימושים**

תא שטח זה ישמש לסלילת דרך נופית ומעבר להולכי רגל ומעבר קווי תשתית.

4.2.2 הוראות

- א. הוראות פיתוח רוחב זכות הדרך לא יעלה על הנקוב בתשריט. יותר ריבוד מחומר ואדי או עפר מקומי ואבנים טבעיות. ריבוד בגרנוליט או בבטון יותר במקומות מסויימים בלבד, כגון מעברי מים, באישור הועדה המקומית. לא יותר ריבוד אספלט. פיתוח הדרך יהיה בהתאמה לתוואי השטח הקיים וימזער את עבודות העפר תוך הסתרה והצנעת קווי תשתית.
- ב. תשתיות אבני שפה תותרנה מאבנים טבעיות או חלוקי נחל ולא יותר שימוש באבני שפה מבטון. קירות תמך יותרו בבניית טרסות מסורתיות מאבן מקומית בבניה יבשה. לא יותרו מסלעות ענק ובולדרים, למעט שימוש בהם כמחסומי רכב. לא יותר ציפוי באבן מנוסרת או מלבנית. תאורת לילה לדרך תוגבל לתאורה הכרחית להתמצאות ולבטיחות. קווי תשתית כגון חשמל, תקשורת, מים וביוב יהיו תת קרקעיים.

4.3 דרך**4.3.1 שימושים**

תא שטח זה ישמש לסלילת דרך ומעבר להולכי רגל ומעבר קווי תשתית, לגישה למוקדי האכסון.

4.3.2 הוראות

- א. הדרכים תותרנה באופן שתשתלבנה בטופוגרפיה ולא תפגענה בערכי נוף וטבע.
- ב. ריבוד הדרכים יהיה מחומרי מצע מקומיים.
- ג. קווי תשתית כגון חשמל ותקשורת, יהיו תת קרקעיים.

4.4 שטחים פתוחים**4.4.1 שימושים**

- א. השימוש בשטחים אלו כפוף להוראות תמ"מ 14/4.
- ב. השטחים יכללו מסדרון תשתיות תת-קרקעי.

4.4.2 הוראות למסדרון תשתיות תת-קרקעי

- א. במסדרון תשתיות תת קרקעי, תותר הנחה תת קרקעית של קווי תשתית כגון חשמל, תקשורת, מים וביוב.
- ב. עבודות עפר שתעשנה במסדרון, תהינה בהתאמה לתוואי השטח הקיים ותמזערנה את עבודות העפר תוך הסתרה והצנעת קווי תשתית.
- ג. עם תום עבודות התשתית, יוחזר המצב לקדמותו ותכסית הקרקע הטבעית, הקיימת בפרוזדור (Top Soil), שתשמר ע"י ובאחריות הקבלן המבצע, תוחזר ותונח במקומה הקודם, לשיעור רצון

מהנדס הועדה המקומית.

- ד. יותר סימון תואי עלילי למסדרון התשתית. אביזר הסימון וישומו יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ה. לא תותר בהם בניה.

4.5 שטחים פתוחים עם הוראות מיוחדות

4.5.1 שימושים

1) תא שטח זה מיועד להקמת מתחם ללינת לילה (חניון קמפינג) הכולל אהלים בלבד, הפתוח לשרות הציבור הרחב.

2) ניתן יהיה להקים שרותים סניטריים ומלתחות המיועדים לשרות כלל הציבור.

4.5.2 הוראות

- 1) פיתוח
- א) תתאפשרנה עבודות פיתוח מזעריות להגנה על משטחי האהלים. יותרו מצעים לסוגיהם השונים לרבות אבנים טבעיות (למעט אספלט ובטונים).
 "אבני שפה", תותרנה מאבנים טבעיות או חלוקי נחל.
- ב) יותר גידור תא השטח באמצעות אבן לקט מקומית בבניה יבשה ובתנאי שהגידור לא ימנע גישה לשטח לטובת כלל הציבור, לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ג) נטיעות
- שטח זה יהיה באחזקה מזערית ללא השקיה סדירה. מומלץ לשתול עצי שיזף בוגרים ועצי שיטה בצפיפות נמוכה (10 עצים לדונם לכל היותר).
- 2) בינוי
- לא תותר בניה, למעט שרותים סניטריים ומלתחות המיועדים לשרות כלל הציבור. מבנים אלו יהיו בבניה קשיחה בלבד ועיצובם וחומרי הבניה שלהם ישתלבו בסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 3) תשתיות
- קווי תשתית כגון חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים.
- 4) תכנון בר קיימא
- א) לא תותר שהיית חיות מחמד ואחרות בתא השטח.
- ב) לא תותר פעילות מייצרת רעש בתא השטח (לקביעת מהנדס הועדה המקומית).
- ג) צמחים פולשים
- למרות צחיחותו של האזור, קיימת סכנת פלישה של צמחיה זרה בשל מקור המים שיהיה בו ועקב המצאותו של ציר הנדידה של הציפורים. רשימת הצמחים לשתילה תאושר בשלב התכנון המפורט ע"י רט"ג. להלן רשימת צמחים האסורים לשתילה בפרוקיט על פי הספר "הצמחים הפולשים בישראל" של ד"ר ז'אן-מרק דופור-דרור, 2010: וושינגטוניה חסונה, וושינגטוניה חוטית, טיונית החולות, ינבוט המסקיטו, כנפון זהוב (וורביניה), לנטנה ססגונית, מלוח ספוגי, פיקוס בנגלי, פלפון דמוי אלה, שיטה חד קרנית, שיטה כחלחלה ושיטת עלי-ערבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (2)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תיירות שטחים פתוחים עם הוראות מיוחדות	101	10,070	150	1350 (3)	---	---	14.90	---	---	6	1	---	---	---	---	כמסומן בתשריט	
	102	6,797	150	---	---	---	2.20	---	---	4	1	---	---	0.0	---	כלל צד	

א. הערות לתא שטח 101
(1) גובה המבנים

מבנים קבועים קלים המשמשים למגורים, שרותים סניטרים, משרדים, מחסנים, מבני משק, חדרי מכוונות, חדרי טכניים ומתקני תשתיות – עד 4 מ'.

בסמכות הועדה המקומית לאשר באישור מיוחד הקמת מבנים בגובה מרבי של 6 מ'. אישור זה מותנה בהתיעצות עם רטי"ג לנושא זה.

(2) מרחקים בין מבנים.

בין 2 מבנים המשמשים לאכסון לבין עצמם, בין מבנה אכסון לבין מבנה לשימוש אחר ובין מבנה לאכסון לבין דרך מקומית, ידרש מרחק מזערי של 10 מ'.

ידרש מרחק מזערי של 3 מ' או 0 מ' בין מבנים המיועדים לשימושים אחרים.

(3) פרוט היקפי בניה למטרות עיקריות:

(א) לאכסון 480 מ"ר (לרבות אהלים קבועים).

(ב) לאטרקציה תיירותית 80 מ"ר לדוגמא: S.P.A. לרבות חדרי טיפולים ובריכת טיפול.

(ג) לשטחים משותפים 260 מ"ר.

(ד) להצללה 530 מ"ר.

סה"כ 1350 מ"ר

(4) תותר הצבת 7 יחידות אכסון ניידות (אוהלים ו/או קראונים).

ב. הערות לתא שטח 102

זכויות הבניה בתא שטח 102 מיועדות לשרותים סניטריים ומלתחות המיועדים לשרות כלל הציבור.

6. הוראות נוספות

- 6.1 הוראות בנושא חנייה**
- א. החניה עבור תא שטח 101 תהיה בתא השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.
 ב. החניה עבור תא שטח 102 תהיה בתא השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה, בקרבה לאמצעי האכסון הניידים.
 ג. לוועדה המקומית נתונה סמכות לאפשר חניה למתארחים, במסגרת חניון הנמצא ב"אזור שרותי יציאה לדרך", בהתאם לתכנית 279/02/30.
- 6.2 הוראות בנושא עתיקות**
- על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם תתגלנה באתר שטח התוכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות. אין להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- 6.3 הפקעה לצרכי ציבור**
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) 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.
- 6.4 חלוקה ורישום**
- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
- 6.5 מערכות תשתית ואיכות הסביבה**
- כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות. שימושים ופעילות במקרקעין יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
- א. מים**
- 1) אספקת המים תהיה באמצעות התחברות בצינור תת קרקעי למקור מים מקומי או אזורי, מאושר ע"י משרד הבריאות.
 2) ליחידות האירוח יסופקו מים באיכות מי שתיה בלבד (לכל הצרכים).
- ב. ניקוז ותיעול**
- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך הפרדה מלאה ממערכת השפכים, ואבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ג. ביוב**
- 1) האתר יחובר למערכת הביוב המרכזית המתחברת למט"ש צופר בהתאם לנספח הביוב.
 2) מערכת הטיפול בשפכים תבוצע בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות.
- ד. פסולת**
- תובטחנה דרכי טיפול בפסולת, שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מסודר על פי כל דין, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 מתקני אצירת הפסולת יספקו אפשרות להפרדת הפסולת במקור למחזור (הפרדה לפסולת נייר, מתכת, זכוכית, פלסטיק וכד'), בהתאם ליכולות האיסוף וההעברה למחזור של המועצה האזורית.
 בתא שטח 101, תתאפשר הפיכת פסולת אורגנית לקומפוסט, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית.

ה. תשתיות תקשורת

התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
הוראות בנושא חשמל

6.6

- א. 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 של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
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 דרום.

- אין להתקין מתקני דלק או מחסני-דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.
תחנות שנאים פנימיות, תוקמנה בשטחי תאי השטח, בתוך הבניינים או במבנים מתאימים במרווחים צדדיים ואחוריים ובשטחי כבישים ומדרכות בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות. על יזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל מקום מתאים -- חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בתוך המגרש – עבור תחנות השנאים, בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.
בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות השנאים.
ב. לא יותרו קווי חשמל עיליים לאורך הדרכים, ולאורך הדרך הנופית ובמסדרון התשתיות. קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.
ג. כל קווי החשמל בתוך שטחי נופש כפרי יהיו תת-קרקעיים.

תנאים למתן היתרי בניה 6.7

- היתרי בנייה בשטח התוכנית יינתנו ע"י הוועדה המקומית, על פי תוכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
א. ביצוע פתרונות השפכים, בד בבד עם ביצוע ההיתר ובתיאום עם משרד הבריאות. אישור משרד הבריאות יכלול גם אישור לנספח הנדסי שיציג פתרון לשימוש חוזר או לסילוק מהאתר של מים תרמליים.
ב. קבלת אישור משרד התיירות, על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים.
ג. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.

ד. הגשת תוכניות בינוי ופיתוח, לאישור ע"י הועדה המקומית.

התוכניות תכלולנה:

1) תוכנית פיתוח בהתאם לס' 4.5.2 (1) לעיל, שתכלול:

(א) תוכנית עבודות עפר לרבות פרוט מיקום טרסות לתמיכת קרקע ופרטי טרסות אופניים.

(ב) מיקום מבנים, תפקידם, כניסות, משטחי הליכה, נסיעה, חניה, התכנסות וקבלת פנים, הפעלה ולינה.

ציון מתקני הצללה, גידור ופרוט חומרי גמר לכל הר"מ (פרטי גמר אופניים יוגשו בהתאם לדרישות הועדה המקומית) מרחקים בין מבנים ומפלסים של המבנים והשטחים הפתוחים.
ג) תוכנית נטיעות ומיקומן, לרבות טיפוח נופי ואזורי צמחית בר. (תוכנית זו תוגש רק בהמשך לדרישות הועדה המקומית).

ד) תוכנית מערכות תשתית הכוללת: ציון מתקנים הנדסיים, פרוט התחברות למערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני אגירת פסולת וכד'. התוכנית תבדיל בין משק עילי לבין משק תת-קרקעי, ותכלול שלבי ביצוע.

2) תוכנית בינוי בהתאם לסעיף 4.1.1 ב. 2) לעיל שתכלול:

(א) פרוט בניה מוצעת, מבנים נלווים, מתקני תשתית ומיקומם על הטופוגרפיה הקיימת.

(ב) תנוחה, גובה ופרוט תפקוד המבנים (לשטחים עיקרים ושטחי שרות).

ג) חומרי גמר לקירות וגגות. (פרטי גמר אופייניים יוגשו בהתאם לדרישות הועדה המקומית).

3) פרוט מערך השילוט לרבות מיקום שילוט ועיצוב גרפי. (בסמכות הועדה המקומית להתנות מילוי תנאי זה, בבקשה למתן היתר בניה).

ה. תנאי למתן היתרי בניה להקמת מיזמים בתא שטח 101 שיעודו תיירות הינו אישור משרד התיירות.

לא ינתן טופס 4 תקנה 5 למרכיב מסחרי או למסעדה בתא שטח זה בטרם ינתן טופס 4 תקנה 5 לאטרקציה.

סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

ו. תאום ואישור נספח גינון והשקיה ותכנית לתאורת לילה היקפית ע"י רט"ג.

ז. הגשת מסמך אקלימי, מנחה תכנון מפורט בהבטי "בניה תואמת אקלים", וישומו בתוכניות האתר והמבנים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ח. אישור משרד הבריאות בדבר התאמת גודל ורמת המט"ש לקליטת השפכים שיווצרו בתכנית.

ט. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין באישור המשרד להגנת הסביבה. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

י. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור רשות הניקוז לנספח הידרולוגי שיוכן בהתאם למפרט מתואם עם רשות הניקוז.

יא. גבהי +0.00 של מבנים ומשטחי אהלים המיועדים ללינה בשטח התכנית יהיו גבוהים כ-50 ס"מ מעל מפלס ההצפה הצפוי באירוע שהסתברותו הוא 1%, כפי שיקבע בנספח ההידרולוגי.

יב. אישור רט"ג לרשימת הצמחים לשתילה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלונטי		

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/ או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6/5/13		ב.ג. יזום הדרום בע"מ ח.פ. 3654780	006339485	עודד גרפונקל	מגיש התוכנית
6/5/13		ב.ג. יזום הדרום בע"מ ח.פ. 3654780	006339485	עודד גרפונקל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
8/5/13		ב.ג. יזום הדרום בע"מ ח.פ. 3654780			בעלי עניין בקרקע
6/5/13		ב.ג. יזום הדרום בע"מ ח.פ. 3654780	006339485	עודד גרפונקל	
5.5.13		לוי אדריכלים	51614113	אבינעם לוי	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!