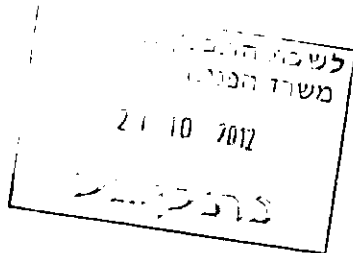


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 310/02/30

ספא "ערבה בצל ההר"



מחוז **דרום**
 מרחב תכנון **מקומי** ערבה תיכונה
 סוג התכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לתכנון ובניה 21/10/12 לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> _____ תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתכנית 310/02/30

תכנית זו כוללת מגרש הנמצא סמוך לדרך לאילת (דרך מס' 90) העובר בקרבת מושב פארן.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית ליעוד אטרקציה תיירותית- אתר ספא "ערבה בצל ההר". בנוסף התכנית מאפשרת שימושים ושירותים שונים המשמשים עוצרי הדרך, כגון: מסעדה, קיוסק, סככות, חנייה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התוכנית	"ספא ערכה בצל ההר"
1.1	מספר התוכנית	310/02/30
שטח התכנית		6.928 ד'
1.2	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.3	מספר מהדורה	1
מהדורות	תאריך עדכון	17.06.2012
1.4	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y	ערכה תיכונה 215785 474550
1.5.2	תאור מקום		שטח התכנית נמצא מערבית לדרך לאילת (דרך מס' 90) סמוך למושב פארן.
1.5.3	רשויות נקומיות בתכנית	רשות מקומית	ערכה תיכונה
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39083	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39083	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14/4/א'	אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית	תוכנית זו אושרה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה ב- 30.03.1999 בהתאם להוראות סעיף 8.1 לתמ"מ 4/14	4975	26.03.2001
178/03/30	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 178/03/30.	3215	23.06.1985

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	17.06.2012		14		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	17.06.2012	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	נגב תים בע"מ	17.06.2012	1		1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה
	הוועדה המחוזית	יוזמות תכנון וניהול סביבתי בע"מ	27.04.10				רקע	נספח נופי סביבתי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
39083		08-6581040	0522-620405		מושב פארן ד.ג. ערבה	513530154	שותפות "מצלי"י	שותפות "מצלי"י			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית המשלה, ב"ש		מדינה באמצעות ממ"י				
	08-6581040	0522-620405		מושב פארן ד.ג. ערבה	513530154	שותפות "מצלי"י				חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
n_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו חד' 35, ב"ש		רשות מקומית	104717	312988298	לפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
vitaly-medidor@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	אילת ת.ד. 200			902		מדידות אילת הנדסה בע"מ	מודד מוסמך	מודד
Negev_t@netvision.net.il	08-6280351		08-6276578	רח' נאליק 149, ב"ש 84308		נגב תים בע"מ	43556	304249659	לודמילה פרדמן	מהנדס	יועץ תנועה
vossyi@netvision.net.il	09-8855174		09-8855071	רח' הציירה 6 ת.ד. 8412 א.ת. דרומי (פולג) נתניה, 42504		יוזמות הכנון וניהול סביבתי בע"מ					יועץ סביבתי

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לאטרקציה תיירותית הכוללת אתר ספא במגרש הנמצא מערבית לדרך לאילת (דרך מס' 90) סמוך לדרך הגישה למושב פארן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת שטח לאטרקציה תיירותית.
- קביעת שימושים זכויות והוראות בניה, וקווי בניין לאטרקציה תיירותית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח הזנוכנית – דונם		6.928				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1400		1400+	-	מ"ר	אטרקציה תיירותית

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	100a, 100b	אטרקציה תיירותית
	לא רלוונטי	10	דרכים

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
78.58	5446	78.47	5446
21.42	1482	21.42	1482
100.00	6928	100.00	6928
	יעוד		יעוד
	אטרקציה תיירותית		קרקע חקלאית
	דרך מאושרת		דרכים
	סה"כ		סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1		אטרקציה תיירותית
4.1.1		שימושים
תא שטח מס' 100a - ספא והשרותים הנלווים, מבני תיירות והשרותים למבקרים כגון: הסעדה, קיוסקים, סככות, חנייה. תא שטח מס' 100b - דרך גישה.		
4.1.2		הוראות
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> הבניה תהיה חד-קומתית ותיכנה מחומרים קשיחים כגון בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. תותר פעילות יום ולילה למעט לינה. תותר הקמת בריכות מינרליות בתוך מבנה ספא וחצוניות. הנחיות לתכנון הבריכות ראה סעיף 6.4.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> מבנים, מתקנים וגדרות יעוצבו בחומרים וצבעים שישתלבו ויתמזגו בנוף הטבעי. חיפוי יהיה מחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, יותר שילוב טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הועדה המקומית. מתקנים הנדסיים יוסתרו גימור המסתור בהתאם למבנים.

4.2		דרכים
4.2.1		שימושים
א.		דרך ציבורית
4.1.2		הוראות
א.		תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה %	שטחי בניה (%)		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- ימוני	צדדי- שמאלי								מתחת לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
כמסומן בתשריט			-	12 מ' **	לא רלוונטי	לא רלוונטי	28	28	28	-	-	-	3	12	5000	100a	אטרקציה תיירותית	
													2	8				מסעדה ותנות
													-	3				סככות באזור חנייה
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	446	100b				

* שטח שרות כולל: מקלט, מבואות, שטחים למתקנים הנדסיים, מבני עזר וסככות חניה.

** גובה של 12 מ' הינו גובה נקודתי, 8.00 מ' גובה של שאר חלקי המבנה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:

- תאום עם חברת "מקורות".
- תאום עם משרד הבריאות.
- אישור משרד התיירות.
- אישור משרד להגנת הסביבה ויחידה הסביבתית של מועצה מקומית.
- אישור רשות ניקוז לתכנון אמצעי הגנה מקומיים משיטפונות, בצמוד לצידו הדרומי של האתר.
- אישור רשות ניקוז לתכנון מעביר מים בצומת הכניסה לאתר באופן שיאפשר זרימה תקינה בתעלת הניקוז המקומית.
- תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לעבודות עפר מותנה בהקמתו והפעלתו של אתר פסולת מאושר ומוסדר על פי כל דין ואישור המשרד להגנת הסביבה לסגירתם ולשיקומם של האתרים הלא חוקיים בתחום המושב.
- הוצאת היתרי בניה יהיה כפוף להוראות נספח סביבתי פרק מס' 5.
- היתר בניה יכלול לפחות את כל המרכיבים החיוניים לאטרקציה עצמה (ספא).
- לא יינתן היתר בניה למרכיב מסחרי או להסעדה בטרם יינתן היתר בניה לאטרקציה עצמה.
- היתר הבניה להקמת הבריכה יכלול הוראות לאופן סילוק המים לאחר התייעצות עם משרד הבריאות.
- לא יינתן טופס 4 למרכיב מסחרי או להסעדה בטרם יינתן טופס 4 לאטרקציה עצמה.
- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לאתר פסולת יבשה של המועצה האזורית ערבה תיכונה.
- סטייה מסעיפים אלה תיחשב סטייה ניכרת.
- יש לשמור מרחק של 5 מ' משני צידי קווי המים של חב' מקורות ללא אספלט.
- מעל קו "מקורות" ובמרחק של 5 מ' יאושר רק ריצוף במשתלבות.
- במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי "מקורות" תכנון וביצוע יהיה ע"י חב' "מקורות" וע"ת היזם.
- היזר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים.
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 הנחיות סביבתיות

- יעשה הכל כדי למנוע גינון בצומח זר ומתפרץ, ינקטו צעדים למניעת רעשים לסביבה.
- תכנית ניקוז תתואם עם רשות הטבע והגנים.
- לפני הכשרת השטח ובדק בליווי נציג רשות הטבע והגנים מצאי טיפול בערכי טבע מוגנים וגבול שמורת הטבע הסמוכה.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.4 חניה

חניה שתוכנן בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 הנחיות לתכנון בריכות מינרליות

- הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תברואה כפי הקבוע בתקנות.
- סילוק מי הבריכות המינרליות ייעשה על פי אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- מרחקים מינימליים ממבני משק- יש לשמור על מרחקים בין שפת הבריכה ומבני משק כך שימנעו זיהום מי הבריכה, הכל לפי דרישות משרד הבריאות, כתנאי להוצאת היתרי הבניה.
- יש לשמור מרחק של 5 מ' משני צדי קווי המים של חברת "מקורות" ללא אספלט.
- מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' יאושר רק ריצוף במשתלבות.
- במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את הקווי "מקורות" תכנון וביצוע יהיה על חשבון היזם.

6.6 הנחיות כלליות לתשתית

- לאתר יסופקו מים באיכות מי שתייה.
- האתר יחובר למערכת הביוב המרכזית של מושב פארן.
- שרותים הנדסיים
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- חשמל
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מונח 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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל 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.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 17/8/12	חתימה: מציו בע"מ ח.פ. 513530154	שם: יואל נחמן שמואל נחמן	מגיש התוכנית
ח.פ.: 513530154	תאגיד/שם רשות מקומית: שותפות "מציו"		

תאריך: 12.09.12	חתימה: ליפובצקי נטליה אגריכלית מ. השלוח 104717	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 17/8/12	חתימה: מציו בע"מ ח.פ. 513530154	שם: יואל נחמן שמואל נחמן	חוכרים
ח.פ.: 513530154	תאגיד/שם רשות מקומית: שותפות "מציו"		