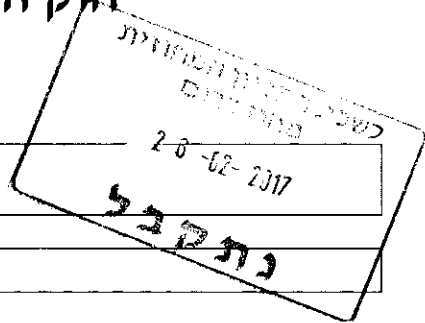


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 315/03/20

שם תוכנית: קמפ-אין, כמהין

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: רמת נגב
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מזן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לשנות יעוד שטח מחקלאי למלונאות ונופש לצורך הקמת 25 מבנים קלים (אוהלי בד) שישמשו לאכסון מלונאי ונופש, וכן הקמת מבנה מרכזי לשירותי הסעדה ושירותים שונים לנופשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קמפ-אין מושב כמהין	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	315/03/20	
1.2	שטח התוכנית	85.45 דונם	
1.3	מהדורות	? מילוי תנאים למתן תוקף	
2	מספר מהדורה בשלב	2	
19.02.2017	תאריך עדכון המהדורה		
1.4	סיווג התוכנית	? תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	? כן	
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום	?	
	לפי סעיף בחוק	? לייר	
	היתרים או הרשאות	? תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	? ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	? לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת נגב
- קואורדינטה X 537450
קואורדינטה Y 144000
- 1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בשטח החקלאי של כמהין בצמוד ליישוב באר מילכה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית רמת נגב
- רשויות מקומיות התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ליד באר מילכה
- יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39007	מוסדר	חלק מהגוש		3,2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/11/1989	3715	תוכנית זו משנה את התוכנית הנ"ל	שינוי	5/101/02/20 א?
22/10/2012	6486	תוכנית זו גובלת בתוכנית הנ"ל	כפיפות	313\02\20 ד?

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		גיא גולן	19.02.2017		13		מחייב	הוראות התוכנית
		גיא גולן	19.02.2017	1		1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
		גיא גולן	19.02.2017	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי
		חיים איתן	12.04.2013	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה
		עידן אבידן	11.2013		46		מחייב	נספח נופי סביבתי
		אריה שוורץ	19.02.2017	3		1: 1000	מנחה	נספח מים וביוב

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	רותם ישראלי	025122342		קמפ-אין בע"מ	513869651	מושב כמהין 85511		052-3264708		Isrotem21@gmail.com	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רותם ישראלי	025122342		קמפ-אין בע"מ	513869651	מושב כמהין 85511		052-3264708		Isrotem21@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל						
אחר	רותם ישראלי	025122342		קמפ-אין בע"מ	513869651	מושב כמהין 85511		052-3264708		Isrotem21@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מהנדס גיא גולן	025208406	114006			הגלעד 28, יקנעם	04-9597823	054-7391587		Guya12g@gmail.com
מווד	מווד מוסמך לאוניד צירניאק		826			ת.ד. 1456 ב"ש 84114	08-6286074			
עורך נספח תנועה	מהנדס חיים איתן	000786772	9596			ת.ד. 622, ירושלים	08-9714788	052-3816981		
עורך נספח נופי סביבתי	מתכנן סביבתי עידן אבידן	32939290				מושב אשלים ד.ג. חלוצה מיקוד 85512		054-3387229		avidani1@gmail.com
עורך נספח מים וביו	מהנדס אריה שוורץ	067399261	16098			יהודה הנחתום 4, ב"ש	08-6281292			as@as-eng.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

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**

התווית שטח להקמת 25 מבנים קלים לאכסון תיירותי, להקמת מבנה מרכזי קל לשירותי נופש והסעדה, ולהקמת מתקנים לנופש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי משטח חקלאי ליעוד שטח למלונאות (אכסון מלונאי), דרך, מתקן הנדסי ושימור נופי.
ב. קביעת הוראות מפורטות לתכנית על מנת לאפשר מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	85.45
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		+25	+25		יח' אכסון מלונאי	תיירות / מלונאות
		+1300	+1300		מ"ר	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				001	מלונאות (אכסון מלונאי)
				002	שטח לשימור נופי
				003	דרך מוצעת
				004	דרך מאושרת
				005	מתקן הנדסי
				006	תיירות

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
41.4%	35379	מלונאות (אכסון מלונאי)		95.6%	81683	קרקע חקלאית
5.6%	4801	תיירות				
0.9%	758	דרך מוצעת		4.4%	3767	דרך מאושרת
47.3%	40455	שטח שימור נופי				
0.3%	290	מתקן הנדסי				
4.4%	3767	דרך מאושרת				
100%	85450	סה"כ		100%	85450	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות (אכסון מלונאי) – תא שטח 001	
4.1.1	שימושים	
.א.	ישמש למתקן אכסון ונופש כולל כל הקשור להפעלתו, כגון: אוהלים ללינה, מסעדה, מזנון, מועדון, משרדים, מבני שירותים ואחסון ומבני עזר הדרושים להפעלת המקום, סככות צל, מצללות וגינון.	
.ב.	יחידות אכסון – אוהלים גדולים, המחולקים ע"י מחיצות בד הממוקמים על גבי משטח עץ. סך כל יחידות האכסון לא יעלה על 25.	
4.1.2	הוראות	
.א.	מרחק מינימלי בין מבנים המשמשים לשירותים ומקלחות ציבוריות ובין מבנים המשמשים להכנת או הגשת מזון (מזנון, מטבח) יהיה 30 מטר.	מגבלות בניה
.ב.	לא יותרו שימושים תיירותיים שיש בהם פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים כגון: רעש בלתי סביר ופגיעה באיכות האויר.	
.ג.	מבנה המטבח, שירותים ומקלחות יהיו מבניה קשיחה בלבד.	
.ד.	בשטח המסומן "הנחיות מיוחדות" לא תותר כל בניה במרחק הקטן מ100 מטרים מגבול המשבצת החקלאית של כמהין	

4.2	שם ייעוד: תיירות – תא שטח 006	
4.5.1	שימושים	
.א.	תשתית להקמת אוהלים (קמפינג) והתשתיות הנלוות בלבד	
4.5.2	הוראות	
.א.	הוראות בינוי	אסורה כל בניה בתחום.

4.3	שם ייעוד: שימור נופי – תא שטח 002	
4.2.1	שימושים	
.א.	השטח מיועד לשימור נופי ולא יתבצעו בו כל עבודות.	
.ב.	פעילויות תיירותיות ממוקדות בעלות אופי אקולוגי, כגון: חקר ותצפית אחר חי וצומח מקומי, סיורים והתקהלות.	
4.2.2	הוראות	
.א.	הוראות בינוי	לא תותר כל בניה ו/או שינוי מרקם השטח הקיים בשטח זה. יותרו נטיעות ושתילות של צומח טבעי מקומי בלבד בצפיפות הטבעית לאזור בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת – תא שטח 003	
4.3.1	שימושים	
.א.	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.	
4.3.2	הוראות	
.א.	הוראות בינוי	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.5	שם ייעוד: דרך מאושרת – תא שטח 004	
4.4.1	שימושים	
.א.	דרך, מתקן דרך, מבנה דרך הכל לפי תכנית ד\021\0313.	
4.4.2	הוראות	
.א.	הוראות בינוי	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

שם ייעוד: מתקן הנדסי – תא שטח 005		4.6
שימושים		4.5.1
מתקן הנדסי, בור שיקוע, תחנת שאיבה וחיבור למערכת הסניקה.		.א
הוראות		4.5.2
אסורה כל בניה בתחום פרט למתקן הנדסי לצורך חיבור המתחם למערכת הסניקה.	הוראות בינוי	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח' אכסון לדונם (נטו))	מספר יח' אכסון	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי- ימני		צדדי- שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות														עיקרי	שרות	
מלונאות (אכסון מלונאי)	001	35379	1300	500	0	0	0	5%	25	5%	1850	0	0	3	1	0	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט
שטח לשימור נופי	002	40455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מתקן הנדסי	005	290	-	50	-	-	20%	-	-	20%	50	1	-	3	1	-	-	-	-	-
תיירות	006	4801	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יוצאו כחוק לאחר אשור תכנית זו.
6.1.2 תנאים למתן היתר בניה:

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר העמדת מבנים, הסדרי חניה, שטחים פתוחים, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בנין וחמרי גמר.
- ב. עמידה בתנאי המשרדים הממשלתיים והגופים הנוגעים בדבר, לרבות: אישור משרד התיירות, אישור משרד הבריאות להיתר בנייה למסעדה ומזנון.
- ג. אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.
- ד. היתרי הבניה יתואמו עם היחידה הסביבתית רמת נגב, לרבות תאום פתרון השפכים.

6.2 חניה

החנייה תהיה בשטח המגרש ובהתאם להוראות תקנות התכנון ובהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.6 תשתיות

- 6.6.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת מים מקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.6.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.6.3 ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, אישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית הביוב.

6.7 השתלבות בנוף

- 6.7.1 התכנון יותאם לטופוגרפיה הקיימת תוך צמצום מרבי של עבודות עפר ומניעת פגיעה בערכי טבע, נוף, מורשת.
- 6.7.2 הקירות בחזית הדרומית בכניסה לפרויקט יצבעו בצבע ובמרקם האדמה המקומית להשתלבות מרבית בנוף הטבעי.

6.8 הנחיות סביבתיות

- טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים ע"פ חוק ודרכי הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג (שימור/העתקה/היתר פגיעה) 6.8.1 שפכים.
- מערך השפכים יחובר למערכת האיסוף אזורית של רמת הנגב. 6.8.2 עבודות עפר וחפירות.
- א. קודם לחפירת תעלות הביוב, החשמל וכד', ייאסף החומר המקומי העליון (חישוף בעומק 15 ס"מ) ויישמר בצד עד למילוי חוזר של התעלות.
 - ב. פיזור החומר המקומי יעשה בהתאם לפיזור המרחבי באזור, לרבות החזרת הטופוגרפיה, הקרקע למצב הקודם ככל הניתן.
 - ג. במידה ויתגלו גיאופיטים בעת עבודות העפר, יעשה תיאום עם רשות הטבע והגנים לאחזקתם ועד עמוד 13 מתוך 16

להשבתם לשטח התוכנית לשתילה מחודשת.

6.8.3 פסולת בניין

בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, התואמים לכמות שהוערכה.

6.8.4 פסולת ביתית

פסולת ביתית תופרד במקור, כחלק מתוכנית כוללת של המועצה האזורית רמת הנגב. היתר הבניה לתוכנית יכלול מתקנים סגורים לאצירת פסולת לסוגיה.

6.8.5 גידור

א. הגידור סביב התוכנית יהיה מותאם למעבר מינים ובינוניים דרכה.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים את פרט הגדר.

6.8.6 תאורת גדר

א. תאורת הגדר תהייה רק באזור הדרומי של התוכנית לאורך כביש הגישה לאתר.

ב. לא תותר תאורת גדר לאורך הגבול עם שמורת הטבע.

ג. יעשה שימוש בגופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full Cut-Off)

ד. גופי התאורה יותקנו בזווית של 90° לפני הכביש

גינן – ההנחיות חלות על כל שטח התכנית

א. גינן אינטנסיבי יותר רק באזור הדרומי של התוכנית באזור הכניסה של אתר.

ב. בשטח לשימור נופי יותר נטיעות ושתילות של צומח טבעי מקומי בלבד בצפיפות הטבעית לאזור

ג. תנאי למתן היתר בניה יכלול התייחסות רשות הטבע והגנים וקבלת רשימת מינים מותרים

והנחיות לשתילות ביעודי הקרקע השונים בשטח התוכנית

6.9 מניעת רעש

לא יותרו שמושים אשר לדעת מהנדס הוועדה המקומית או היחידה הסביבתית יש בהם לגרום למפגעי רעש לסביבה. תנאי להיתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי רעש יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית והיחידה הסביבתית רמת הנגב. במידה וקיים חשש למפגעי רעש רשאית הוועדה לדרוש אישור מומחה לנושא רעש, שהפעילות במתחם נשוא ההיתר לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים – רעש בלתי סביר וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש. במקומות תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום להפרעה לשהים במבני המגורים.

6.10 גידול חיות מחמד

ייאסר גידול של חתולים בשטח התוכנית. הגדר סביב התוכנית תהייה בגובה ובצפיפות שימנע יציאה של כלבים לשטח שמורת הטבע.

6.11 ארכיאולוגיה

יש לתאם עם רשות העתיקות לעניין חפירה וגילוי שרידים ארכיאולוגיים קדומים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

6.12 חשמל

חיבור החשמל למתחם יתואם עם חברת החשמל.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – שנתיים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.2.17		קמפ-אין בע"מ 513869651	025122342	רותם ישראלי	מגיש התוכנית
23.2.17		קמפ-אין בע"מ 513869651	025122342	רותם ישראלי	יזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
23.2.17			025208406	גיא גולן	עורך התכנית