

הוראות התכנית

תכנית מס' 657-0553065

עשת פארן - מיזם לתיירות כפרית

דרום

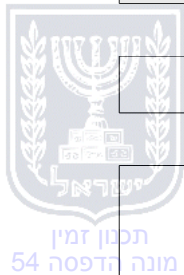
מחוז

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000889219/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמת מיזם תיירותי הכולל מתקן לאכסון מלונאי בסגנון מלונית כפרית, הכולל 11-22 יחידות לאירוח כפרי, אזור בריכות שכשוך פתוח, מרכז יציאה לטיולי מדבר, ומרכז לסדנאות תוכן לתיירים להיכרות עם האזור, דרך גישה למיזם התיירותי ואזור חניה מוסדר.

תא השטח שימש בעבר כמוצב צבאי "עשת פארן" אשר היווה חלק משרשרת מוצבי שמירה על הגבול בין ישראל לירדן. אתר עשת פארן הינו בעל ערך סביבתי, היסטורי ותרבותי גבוה, והוא מייצג את אתגרי הבטחון שעמדו בפני תושבי הערבה בעשורים הראשונים להתיישבות בערבה. כמו כן מיקומו הגבוה של האתר מאפשר תצפית נרחבת על אזור הערבה וירדן. בשטח קיימים שרידי מוצב, תעלות קשר, בונקר ועמדת תצפית, אשר חלקם נקבעו במסגרת תיעוד מקדים כמבנים ומתקנים לשימור בתכנית.

כל עוד לא הוקמה בפועל צומת מוסדרת בכניסה ליישוב "פארן", המאפשרת גישה למיזם מצומת זו, דרך הגישה למיזם מתבססת על המעבר החקלאי התת קרקעי הקיים, ולפיכך העביר היזם לחברת נתיבי ישראל כתב שיפוי לכל טענה עתידית שיכולה להיות כלפי נת"י בעניין הגישה המוסדרת למיזם, לרבות בשלבי ביניים, ככל שיהיו כאלה במסגרת עבודות לשדרוג הדרך / עבודות לתחזוקת הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

עשת פארן - מיזם לתיירות כפרית

657-0553065

מספר התכנית

78.516 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ערבה תיכונה
	קואורדינאטה X	216815
	קואורדינאטה Y	473430

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בערבה התיכונה סמוך לדרך מס' 90 באתר המוצב הצבאי "עשת פארן" לשעבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999
39083	מוסדר	חלק		19, 21
39259	מוסדר	חלק		3-4, 9, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

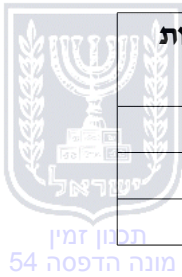
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. 1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/12</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
20/07/2017		7812	7548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/55. הוראות תכנית תממ/4/14/55 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/14/55</u>
31/12/2014		2448	6957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03/30/314. 1. הוראות תכנית 03/30/314 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>1/314/03/30</u>

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתמ"מ 1/55/14/4 המופקדת (תאריך פרסום: 11/12/2016. מס' ילקוט פרסומים: 7397. עמוד: 1403)



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לבנת מוריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		לבנת מוריאל			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		לבנת מוריאל		1	1: 4000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי סביבתי	06: 30 30/08/2023	שקד אבני	01/05/2023	53		רקע	איכות הסביבה
לא	טבלת הקצאות	07: 40 01/05/2023	ויטלי סוסניצקי	30/08/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חוברת נספח מים וביוב	07: 37 01/05/2023	אמיר אבישי	23/08/2022	13		רקע	מים
לא	תיעוד מקדים	06: 32 30/08/2023	ד"ר נטלי מסיקה	30/08/2023	57		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מים וביוב	07: 28 01/05/2023	אמיר אבישי	15/08/2021	2	1: 500	מחייב	ביוב
לא	נספח בינוי	13: 20 28/08/2023	ליליאנה בהגן	29/04/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	05: 49 28/06/2023	אירית יוגב	25/07/2022	1	1: 2500	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח מצב מאושר	19: 44 13/06/2023	לבנת מוריאל	12/03/2023	1	1: 4000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.א. ערבה תיכונה	ספיר	ספיר		08-6592201	08-6581487	morz@arava.co.il
מגיש	פרטי	יעקב יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
מגיש	פרטי	ארז יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
מגיש	פרטי	יובל יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז ספיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
פרטי	יובל יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
פרטי	יעקב יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' אדריכלות	עורך ראשי	לבנת מוריאל	38046		עין יהב	עין יהב	44	08-9953318	08-9953318	Koratgag@arava.co.il
אדריכלית	אדריכל	ליליאנה בהגן	29350	בהגן ליליאנה	תל אביב-יפו	בורלא יהודה	26	052-3665951	052-3665951	ibehagen@gmail.com
מהנדס	יועץ	אמיר אבישי		אפיק הנדסת סביבה והדרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460915	08-6460914	office@afik-eng.com
יועץ שימור	יועץ	ד"ר נטלי מסיקה			תמורים	תמורים	5	050-7264872	050-7264872	nataliem@bezeqint.net
מהנדסת תנועה	מתכנן	אירית יוגב		יוגב הנדסה בע"מ	לוד	המלאכה	5	08-9188788	08-9188789	irit@yogeven.com
יעוץ סביבתי	יועץ סביבתי	שקד אבני		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909310	08-6909305	admin@geoteva.co.il
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה בע"מ	אילת	המלאכה		08-6323124	08-6323122	moded902@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
אתר לשימור	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, תשל"א-1991, סעי' 1) וכמסומן בתשריט מצב מוצע
ממונה שימור	מי שמונה על ידי מהנדס העיר/הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור
תיעוד מקדים/תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות המקומית

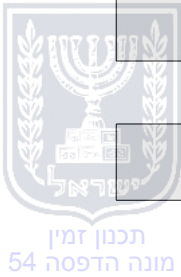
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לתכנון מיזם לתיירות כפרית הכולל מתקן לאכסון מלונאי על מתקניו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטח ליעוד תיירותי הכולל אכסון מלונאי ויציאה לטיולי מדבר.
2. תכנון דרך גישה באמצעות זיקת הנאה למעבר ברכב.
3. קביעת שטח למתקנים הנדסיים
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
5. קביעת מגבלות בניה והנחיות נופיות וסביבתיות
6. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בניה
7. קביעת אתרים לשימור וקביעות הוראות שימור



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	103, 102
תיירות	101
קרקע חקלאית	202, 201
דרך מאושרת	1003 - 1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	תיירות	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	202, 201
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	101
ציר	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	2,068	2.63
שטח שבו לא חלה תכנית מפורטת	76,448	97.37
סה"כ	78,516	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,337.38	2.98
מתקנים הנדסיים	330.91	0.42
קרקע חקלאית	68,043.64	86.66
תיירות	7,804.09	9.94
סה"כ	78,516.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח 103 תותר הקמת מתקן תקשורת וגדר היקפית. תא שטח 102 ישמש להקמת מתקן מקומי לטיהור שפכים תת קרקעי כמפורט בנספח המים והביוב המצורף לתכנית זו. תותר הקמת סככת צל וגדר היקפית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתא שטח 103 תותר הקמת מבנה יביל וגדר היקפית בלבד. הועדה למתקנים בטחוניים היא המוסמכת לאשר היתרי בניה בתא שטח 103. תישמר זיקת הנאה למעבר לגורמי צה"ל למגרש 103 לטובת תחזוקה והדרכות. בתא שטח 103 לא תותר הקמת כל מתקן הנדסי חדש בנוסף על המתקנים הקיימים בתא שטח זה ביום אישור התכנית. בתא שטח 102 יוקם מתקן מקומי תת קרקעי לטיהור שפכים עפ"י הנחיות משרד הבריאות, ובאישורו. הסתרת מתחם המתקן תבוצע באופן שישתלב בסביבה ובתכנון הכולל של המתחם, באמצעות גידור להסתרה המשתלב בסביבה הנופית (כגון גידור עץ או במבוק) וגדר חיה.</p>
4.2	תיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מתקן לאכסון מלונאי ברמת אירוח של מלונית כפרית ו/או מלונית סוויטות בהיקף של 11-22 יחידות, בקומה אחת או בשתי קומות. תותר הקמת מבנים למטרת סדנאות תוכן והרצאות לתיירים, מרכז מידע והדרכה. תותר הקמת מבנים למטרת התארגנות ליציאה לטיולי מדבר רגליים ורכובים. תותר הקמת בריכות שכשוך. תותר הקמת מסעדה או קפיטריה וחנוות נוחות, כשימוש נלווה לאכסון המלונאי תותר הקמת מחסני ציוד, מרחבים מוגנים, סככות צל, מתקני משחק, מערכות טכניות, חצרות שירות. תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים לניצול אנרגית שמש על גגות כל המבנים. באזור המיועד לחניה תותר הקמת סככות חניה ומצללות חניה. לא תתאפשר כל פעילות הכוללת הגברת מוסיקה באופן שעלול להשפיע על הסביבה הטבעית. תישמר זיקת הנאה לרכב/רגל לתאי השטח בייעוד מתקנים הנדסיים כמסומן בתשריט. תישמר גישה חופשית למבקרים מזדמנים למתקן התצפית הנופית בתחום המיזם. עפ"י סעיף 3.1.5 לתמא/12, האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>- מתקן האכסון המלונאי ייבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות. - כל המבנים והמתקנים ייבנו בסגנון החולם את הסביבה הנופית. - גימור המבנים יתאם לסביבה הנופית המדברית, כגון טיח בגוון אדמה, אבן, קנים, לבני אדמה וכל חומר אחר השומר על שפת תכנון מדברית.</p>

4.2	תיירות
	<p>- תכנון המיזם יבוצע בהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי. התכנון ישמר ככל הניתן את הטופוגרפיה הקיימת. לאחר עבודות הבינוי יבוצע שיקום נופי של כל שטח התכנית.</p> <p>- מתקנים ומערכות טכניות על הקרקע ועל גגות המבנים ישולבו בעיצוב המבנה כך שלא יהיו נצפים.</p> <p>- כל מבני השירותים והמטבח ייבנו בבניה קשיחה בלבד.</p> <p>- מתקנים פוטו-וולטאיים יוצבו על גגות מבנים בלבד ולשימוש עצמי בלבד.</p> <p>- תותר זכות מעבר להולכי רגל ולרכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תירשם בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>- שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יבוססו על מחפורות מבוטנות הקיימות בשטח ויוכלו לשמש כשטחי מיגון, אחסון וכיוב' בלבד. לא תבוצע בניה נוספת על הקיים מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>- תותר הצבת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מבנים עפ"י הוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>- תותר בניית רחבה מקורה לתצפית נופית על הסביבה.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>בתא שטח 101 קיימים מבנים ואתרים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגדל תצפית 2. תעלות קשר 3. בונקרים 4. מסתור חפור 5. מדרגות בטון מרוצפות <p>הנחיות לבניה חדשה, תוספות בניה ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1: תנאים בהליך הרישוי ובפרק 6.2: שימור</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- הבניה תהיה ברוח בניה מדברית, תוך הקפדה על שמירה על ערכי טבע ונוף ועל הטופוגרפיה הייחודית של האזור.</p> <p>- הנחיות נופיות וסביבתיות נוספות יהיו בהתאם לנספח נופי וסביבתי.</p>
4.3 קרקע חקלאית	
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>יותר שימוש חקלאי</p> <p>דרך גישה</p> <p>תותר זיקת הנאה למעבר ברכב ולרוכבי אופניים.</p> <p>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות</p> <p>לא תותר כל בניה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>זרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>דרך הגישה תהיה באחריותה הבלעדית של המועצה האזורית הערבה התיכונה, כולל פתיחת הדרך וסגירתה, שעות פעילות וכיוב'.</p>



קרקע חקלאית	4.3
<p>בקטע הדרך החורג לזכות הדרך המאושרת / מקו בניין מאושר של הדרך יהיה על מבקש היתר הבניה להסיט את דרך הגישה על חשבוננו, לתוואי חלופי, כפי שתורה נתיבי ישראל, בהתאם לתכנון דרך מס' 90 ו/או תכנון הרחבת דרך מס' 90 על ידה</p> <p>ככל ודרך הגישה למיזם התיירותי מתבססת על מעבר חקלאי תת קרקעי קיים, ובמקרה של הצפתו בעקבות בעיית ניקוז, והמעבר לא יהיה פעיל, פתרון חלופי לגישה למיזם יהיה באחריות היזם בלבד ולא יהיו כל טענות לחברת נתיבי ישראל בגין סגירתו הזמנית של המעבר. כל זאת בנוסף ובכפוף לכתב השיפוי המצורף למסמכי התכנית.</p> <p>בתחום קווי הבניין של הדרך המאושרת כביש מס' 90 תיאסר כל בניה והשימושים המותרים יותאמו לשימושים המותרים בתמ"א/1.</p> <p>לא תותר גישה ישירה בין כביש מס' 90 לבין ייעוד קרקע חקלאי ו/או קרקע חקלאית עם זיקת הנאה.</p>	
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>יותר מעבר כלי רכב לזיקת ההנאה במעבר תת קרקעי מתחת לכביש ארצי מעבר לכלי רכב בכל תחום זיקת ההנאה ובמעבר התת קרקעי החקלאי הקיים מתחת לדרך מס' 90.</p> <p>שימושים בדרך ארצית יהיו בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>תואי ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
																מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
0	0	0	0	1	2	7	3	(2) 22	25	2305	(1) 405	600	1300	7804	101		תיירות	
0	0	0	0		1	4			4	315		(3) 115	(3) 200	7804	101	מסחר	תיירות	
1	1	1	1		1	3			42	200	100		100	239	102		מתקנים הנדסיים	
1	1	1	1		1	4			54	50			50	92	103		מתקנים הנדסיים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

כל קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יבוססו על מחפורות מבוטנות הקיימות בשטח ויוכלו לשמש כשטחי מיגון, אחסון וכיובי בלבד. לא תבוצע בניה נוספת על הקיים מתחת לכניסה הקובעת.

(2) יחידות אירוח.



(3) שימוש למסחר בתא שטח 101 לא יעלה על 15% מהיקף הבינוי המותר לאכסון מלונאי.






6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהיה בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי הבניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח בשטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה וכד'. כמו כן תציג התכנית ותקבע את כל האתרים שהוגדרו לשימור בתיק התיעוד ובסעיף 4.2.2 ג' לתכנית זו.
- ב. עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ואישור משרד התיירות את הבקשה להיתר בניה.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול פירוט של מיקום התארגנות הקבלן ותכנית האתר לעת הבניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית. הקמת אתר ההתארגנות של הקבלן תהיה בתחום הקו הכחול של התכנית בלבד. לא יאושר עירום של עודפי עפר על שטחים טבעיים מחוץ לתחום התכנית. יש להפנות את עודפי העפר לאתר מורשה. מיקום התארגנות הקבלן לא יפגע באתרים שנקבעו לשימור בתכנית והאתרים שנקבעו לשימור יגודרו במהלך העבודות לצורך הגנה עליהם.
- ד. תנאי הוצאת היתר בניה לתוספת למבנה קיים הינו בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413
- ה. טרם ביצוע עבודות פיתוח והכשרת השטח יש לסמן ולגדר את השטח למניעת זליגת פסולת ושפוכת מהאתר.
- ו. טרם ביצוע הכשרת קרקע ועבודות פיתוח תיערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.
- ז. בתכנון גינון המתחם יש להמנע משימוש במיני צמחים המוגדרים כ"מינים פולשים", ולטפל במיני צמחים פולשים הקיימים באתר בעת פיתוח המתחם הכל בתיאום עם רט"ג.
- ח. לא תתאפשר כל פעילות הכוללת הגברת מוסיקה באופן שעלול להשפיע על הסביבה הטבעית. בעת הבקשה להיתר בניה תתואם הפעילות המבוקשת עם רט"ג.
- ט. במסגרת עבודות לפיתוח האתר יבוצע שיקום נופי לשולי המתחם הכולל פינוי מפגעי עבר וניקוי השטחים המופרים.
- י. תיאום תכנון התאורה, תואי גידור וסוג הגידור (למניעת מעבר של חיות בר) השטח וסוג הגידור עם רט"ג.
- יא. הצבת שלטי הסבר והנחיות לקהל המבקרים בנושא איסור השלכת פסולת והאכלת חיות הבר.
- יב. פיתוח מסלולי טיול מתחום האתר יהיה בתיאום עם רט"ג.
- יג. מתן היתר בניה מותנה בפינוי האנטנה הצבאית הפעילה או בהגשת דו"ח קרינה אשר יציג את השפעות הקרינה מן האנטנה ויאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- יד. יישמר מרחק מינימלי של 6 מ' ממוליך הפאזה הקרוב של הקו למבנה אשר ישמש לשהייה ממושכת. הפחתת מרחק זה יתאפשר רק באישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לנקיטת אמצעים מתאימים.
- טו. אישור תכנית בטיחות אש במדור מניעת דליקות של שירותי כבאות ארצית.
- טז. תכנון המיזם התיירותי יבוצע עפ"י הנחיות ובאישור משרד הבריאות.
- יז. תאום עם משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב המוצע ועפ"י נספח מים וביוב מאושר ע"י משרד הבריאות.

	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יח. אישור פיקוד העורף. יט. תנאי למתן היתר בניה לדרך גישה החוצה את דרך ארצית מספר 90, יהיה תיאום עם רשות ניקוז ערבה. כ. תנאי למתן היתרי בניה באתרים לשימור יהיה בהתאם לסעי' 6.2 שימור.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.2 שימור</p> <p>1. האתרים שנקבעו לשימור בתכנית זו הם : אתר 1 - מגדל תצפית אתר 2- תעלות קשר אתר 3- בונקרים אתר 4- מסתור חפור אתר 5- מדרגות בטון מרוצפות 2. האתרים והמבנים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע הם לשימוש ולא תותר הריסתם. 3. תנאי לבקשת היתרי בניה לאתר ולמבנה לשימור וכל התערבות בו, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יוכן ע"י אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תכולתו תותאם לאופי המבנה או האתר המתועד. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולאמנטיס להריסה במידה וקיימים. 4. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותאום היתר הבניה עם מחלקת השימור, יחידת השימור או ממונה שימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית, וכן דיון בועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצותיה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה. 5. היתר הבניה יכלול פירוט של התוספות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן שלא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית. 6. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.3 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%. תנאי לתחילת ביצוע העבודות הינו מסירת הודעה בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות לרשות העתיקות.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כל המערכות בבניין ישולבו ויוסותרו כך שיהיו בלתי נצפות במידת האפשר. ב. חניות יוסותרו מכיוון כביש 90 באמצעות גדר קלה ו/או גדר צמחית</p>	<p>6.4</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ג. אצירת פסולת תהיה במתקנים המיועדים לכך וסגורים. ד. יש להציג בתכנית הבינוי פתרון לאצירת ופינוי פסולת. ה. מים מבריכות השכשוך לא יופנו למט"ש המקומי, אלא יופנו, לאחר הכלרה, למערכת ההשקיה של שדירת עצים לאורך כביש הגישה בכפוף לאישור משרד הבריאות. ו. אישור תכנית בינוי ופיתוח יותנה באישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. ז. אישור תכנית בינוי ופיתוח יותנה בשילוב האתרים והמבנים המיועדים לשימור עפ"י התיעוד המקדים ועפ"י תיק תיעוד מלא בתכנית המוצעת.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.5 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. העיצוב האדריכלי יהיה עפ"י תכנית בינוי והנחיות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית. ב. תכנון המבנים יקח בחשבון את הסביבה הגיאוגרפית והייחודיות הנופית של האזור. ג. הבקשות להיתרים יכללו פירוט מלא של חומרי הגמר למבנים ולפיתוח, מערכות טכניות יוסתרו על גגות וחזיתות באמצעות הפרטים שבתכנית הבינוי המאושרת וכן הפתרונות לפינוי אשפה, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה. ד. מבני עזר ושירות יחופו באותם חומרי גמר כמבנים העיקריים אותם הם משרתים ולא יתוכננו כמבנים נפרדים בחזיתות הגובלות בדרך. ה. תותר הצבת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מבנים עפ"י הוראות תמ"א 10/ד/10.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויה לאתר מוסדר עפ"י תקנה 16 (ג) לחוק. כמו כן יש להציג לועדה המקומית מסמך המפרט את הטיפול בחומרי החפירה והמילוי השונים. ב. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון לפינוי אשפה ומתקנים לאיסוף פסולת למחזור אשר יאושר ע"י היח' הסביבתית ברשות המקומית. ג. תיאום פתרון הביוב עם המשרד להגנת הסביבה ד. ובכל מקרה רשאית הועדה המקומית, עפ"י העניין, לדרוש את אישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.7 ניקוז</p> <p>א. יישמר רצף הניקוז בתכנית באופן שבו לא יבוטלו תעלות ניקוז קיימות בטרם הושלמו תעלות ניקוז אחרות המחליפות אותן. ב. יש להציג בתכנית הבינוי את כל פתרונות הניקוז לגגות ולגג עילי. כמו כן יוצגו בתכנית פתרונות שימור כושר החדירות של הקרקע, גבהי 0.00 של כל המבנים המבוקשים ופתרונות לניקוז משטחים סלולים ומרוצפים. ג. אישור פתרונות הניקוז בתכנית הבינוי מותנה בחוות הדעת של רשות הניקוז. ד. נגר עילי מתחומי המגרשים יועבר לשטחים הציבוריים. ה. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב לניקוז.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.8 תשתיות</p> <p>א. כל קוי התשתיות בתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' יהיו תת קרקעיים בלבד. ב. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למתקן מקומי טיהור שפכים, הכל בכפוף לנספח מים ביוב שאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.8</p>



<p>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים : לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר בבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קוי חשמל.</p> <p>----- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל ----- 2.25 מ' -----/----- 2 מ'----- /----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/----- 5 מ'----- /----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/----- 9.5 מ'----- /----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/----- /----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קוי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבת פחות מ-1 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-5 מ' מהמסד של עמוד חשמל המתח עליון או 2 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח נמוך/גובה ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעתה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p>תנועה</p> <p>6.9</p> <p>לעת ביצוע הפרדה מפלסית בצומת פארן, המיזם התיירותי יחובר לדרך מס' 90 בצומת פארן, או פתרון אחר שייקבע ע"י נתיבי ישראל ולא תהיה זכות לגישה ישירה לדרך מס' 90. לעת פיתוח תכנית מפורטת מס' 1/314/03/30 תעודכן זיקת ההנאה למעבר ברכב, העוברת ממזרח לתכנית 1/314/03/30 באופן שתתחבר למערכת הדרכים בתוכנית הנ"ל.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>6.10</p> <p>יותר שימוש למעבר ברכב בתחום זיקת ההנאה המסומנת בתחום קווי הבניין של דרך מס' 90 עד להרחבת הדרך ע"י חברת נתיבי ישראל או מי מטעמה. עם ביצוע ההרחבה, על בעל המיזם התיירותי להבטיח קיום המעבר בחלופה שמחוץ לגבולות קווי הבניין של דרך מס' 90. כמו כן, בקטע הדרך החורג מקו בניין כביש 90 יהיה על מבקש היתר הבניה להסיט את דרך הגישה על חשבוננו, לתוואי חלופי, כפי שתורה נתיבי ישראל, בהתאם לתכנון דרך מס' 90 ו/או תכנון הרחבת דרך מס' 90 על ידה</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.11</p> <p>איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת כל הבעלים מבוססים על לוח ההקצאות המהווה חלק ממסמכי תכנית זו חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	

6.12

הפקעות 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קבילה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

בתאי השטח השונים לא קיימים עצים בוגרים. במידה ויתגלו עצים בוגרים במרחק של פחות מ-4 מ' מתחום פיתוח כלשהו, על עצים אלה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות (תיקון 89 מ-2008 לחוק התכנון והבניה) וכן ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / בקבוצת עצים.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים הינו אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" הינו קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיאושר.

ד. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.14

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

א. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזיות.

ב. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחוייבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918.

ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות מוסמך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, 10 שנים מיום אישורה