

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0986133

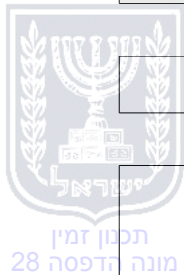
מ.א. יואב - מתחם תיירות שדה יואב

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005146240/310>

דברי הסבר לתכנית

- א. במתחם חמי יואב, הסמך לקיבוץ שדה יואב, פועלים מיזמי תיירות ואירוח מאושרים,
ב. המתחמים המאושרים כוללים אירוח כפרי עבור 80 יח' אירוח (מתוכם פעילים כיום 28 יח') וכן מרכז ואלם אירועים.
ג. בין המתחם הקיים לבין תוואי דרך 35 הגובלת מצפון לו, נמצא שטח חקלאי מוגבל אשר הומלץ להמשיך פיתוח תיירותי על פי סקר שנעשה ע"י רשות מקרקעי ישראל.
ד. בעקבות זאת ערכה מ.א.יואב פרוגרמה לבדיקת חלופות פיתוח תיירותי אפשרי ואשר המליצה על פעילות מוצעת בשטח, היקפה והשימושים המוצעים בה, אשר עיקרם: יחידות אירוח/מלונאות בעלת אופי כפרי, ספורט ומתקני פנאי ופעילות אתגרית, מסחר מקומי מוגבל וכן פיתוח שטח נטיעות וחקלאות תיירותית מקומית. הפעילות המוצעת תיתן מענה לביקושי פנאי ונופש ארציים בעיקרה, על בסיס שהיה יומי או מספר ימים בודדים.
ה. מטרת תכנית זו היא לקבוע ייעוד הקרקע ולקבוע הוראות בהתאם למסקנות הפרוגרמה, תוך יצירת אזור תיירות כפרית מגוון ומשמעותי המצטרף לשטח התיירות הקיים ומרחיבו ואשר משתלב בפעילות התיירות הכפרית ושימושי פלייח קיימים בישובים אשר במרחב שבין אשקלון לקרית גת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מ.א.יואב - מתחם תיירות שדה יואב

ומספר התכנית

632-0986133

מספר התכנית

67.764 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

יואב	מרחב תכנון מקומי
170300	קואורדינאטה X
617200	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם תיירות שדה יואב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מתחם חמי יואב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2801	מוסדר	חלק		3, 5

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9 /184 /03 /6	5 - 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	שטחים מוגנים	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 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/12/1</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 1. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1</u>
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 14. הוראות תכנית תממ/4 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/14</u>
12/01/2006		1226	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251/02/6. הוראות תכנית 251/02/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>251/02/6</u>
09/03/2000		2895	4862	תכנית זו מחליפה רק את תכנית 6/03/184/10 בתחום הקו הכחול בלבד, יתר הוראות תכנית 6/03/184/10 ממשיכות לחול מחוצה לו.	החלפה	<u>10/184/03/6</u>
19/02/1998		2334	4619	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/03/184/9 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>9/184/03/6</u>

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דודי דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דודי דרורי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 51 04/01/2024	דודי דרורי	01/03/2023	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב חלקית לענין מיקום המתחמים	15: 11 03/07/2024	דודי דרורי	03/07/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נוף ופיתוח	16: 59 04/01/2024	אורי הנאור	04/12/2023	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה	14: 59 03/07/2024	שגיא ארליך	02/07/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח מים-ביוב_פרשה טכנית	16: 33 03/10/2023	רן ברזייק	01/10/2023	5	1: 1	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים-ביוב_תשריט	16: 34 03/10/2023	רן ברזייק	01/10/2023	1	1: 500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	16: 19 07/01/2024	נמרוד חלמיש	24/12/2023	14	1: 1	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט	16: 20 07/01/2024	נמרוד חלמיש	24/12/2023	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח הידרולוגי והגנה על מי תהום	12: 14 01/03/2023	עמית טל	16/02/2023	22	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה : רקע ונתונים, חלופות תיירות, כלכלה	15: 57 23/12/2021	רז ארבל	25/07/2021	25		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.א.יואב	.			08-8500745		herzel@yoav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א.יואב, צומת ראם, ד.נ.שקמים 7981601.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א.יואב	.	(1)		08-8500745		herzel@yoav.org.il

(1) כתובת: מ.א.יואב, צומת ראם, ד.נ.שקמים 7981601.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דודי דרורי		ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן		03-5259013		office@drori-arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורי הנאור	117243	רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)	49	08-6755886		uri@rimon-land.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שגיא ארליך	118391	שגיא מהנדסים בע"מ	חיפה	(2)	11			sagi.erlich@gmail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	רן ברזייק	102599		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254		ran@berejik.co.il
מהנדס ניקוז	יועץ	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן (3)	6	08-6460914		nimrod@afik-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו איכות סביבה	רמת גן	(4)		03-7369972		amit@amfibi o.co.il
	אגרונום	עמית רידר		אופק עצים וחקלאות	יתד	(5)	18			ofek.rto@gm ail.com
יועץ תיירות	יועץ	רז ארבל			שדה בוקר	(6)				razarbel12@g mail.com
מהנדס גיאודט	מודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(7)		04-8395202		halabi@halab il.co.il
מקדם תכנית	מתכנן	דורון קופמן		תנע ניהול פרויקטים בבנייה בע"מ	פתח תקוה		דיין משה	03-9229999		doron@tenna .co.il

(1) כתובת: מושב ברכיה 49 ד.ג. חוף אשקלון.

(2) כתובת: : הזז חיים 3/11, חיפה.

(3) כתובת: רחוב הגורן 6, פארק תעשייה עומר 84965.

(4) כתובת: ת.ד. 9108 רמת אפעל.

(5) כתובת: מושב יתד, הארזים 18, 8548200.

(6) כתובת: מדרשת בן גוריון ת.ד. 132, 8499000.

(7) כתובת: דלית אל כרמל 2/66.



משרד סביבה ויעוץ
מזכירות
מונה הדפסה 28



משרד סביבה ויעוץ
מזכירות
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 להקמת מתחם חדש לאכסון מלונאי, מסחר וחניון ציבורי, בצמוד לשטחי מלונאות, נופש ומסחר קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי" לייעודים הבאים:

- 1) מלונאות אכסון מלונאי - עבור 170 יחידות אירוח וכן שטח פתוח לפעילות ספורט ונופש.
- 2) מסחר - לפעילות חנויות לממכר מוצרים בעלי אופי תיירותי, גלריות אומנות, הסעדה ובתי קפה.
- 3) חניון ציבורי - לשרות תושבי האזור והציבור.
- 4) קרקע חקלאית - לעיבוד ופיתוח חקלאי עבור המכלול התיירותי.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע, הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- ג. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח וקווי בנין תוך שמירה על קו הבנין מציר דרך 35.
- ד. קביעת דרכים וחיבור לדרכים מאושרות.
- ה. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	301
מלונאות (אכסון מלונאי)	201
קרקע חקלאית	101
דרך מאושרת	21
דרך מוצעת	33 - 31
חניון	41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	33 - 31
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	41
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	101
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	חניון	41
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מלונאות (אכסון מלונאי)	201
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	21
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	33 - 31
גבול מגבלות בניה	חניון	41
גבול מגבלות בניה	מסחר	301
גבול מתחם	דרך מוצעת	32
גבול מתחם	חניון	41
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	201
גבול מתחם	מסחר	301
גבול מתחם	קרקע חקלאית	101
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	31
הנחיות מיוחדות	חניון	41
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	101
הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	31
הנחיות מיוחדות ג	חניון	41
הנחיות מיוחדות ג	קרקע חקלאית	101
תחום השפעה	קרקע חקלאית	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,937	8.76
קרקע חקלאית	61,827	91.24

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	67,764	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.76	5,937.45	דרך מאושרת
4.77	3,231.48	דרך מוצעת
5.28	3,576.69	חניון
40.07	27,150.33	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.27	2,891.83	מסחר
36.86	24,976.72	קרקע חקלאית
100	67,764.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. אכסון מלונאי בהיקף של עד 170 חדרי אירוח, ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>ב. שירותי מלונאות כגון: מסעדה, בר וקפטריה, מזנון, חנויות, אולמות כושר והתעמלות ומתקני ספורט, מועדון אירוח.</p> <p>ג. בריכות שחיה, מתקני ספא ומתקני מים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט, מתקני ספורט אתגרי כגון: קיר טיפוס, פארק חבלים וכד', מלתחות, חדרי הלבשה ושירותים.</p> <p>ד. אולם כנסים.</p> <p>ה. חניון תת-קרקעי.</p> <p>ו. יקב, בית בד, חנות למכירת תוצרת מקומית, אחסנה ומתקנים טכניים המשמשים את הייצור המקומי.</p> <p>ז. נטיעות, גינון וגידור, העברת קווי תשתית, קווים ומתקנים למי מערכת, הקמת סככות ומתקני צל, שבילים ושטחי חניה, הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים ומתקנים לניצול אנרגית השמש להפקת חשמל על גגות המבנים, ניהול וויסות נגר.</p> <p>ז. לא יותר שימוש של גן/אולם אירועים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) מתחמים - כמופיע בנספח הבינוי:</p> <p>(א) מתחם 01: מיועד לאכסון מלונאי, הסעדה, בריכות, מתקני ספא, מתקני ספורט, חדרי כושר והתעמלות, מועדון אירוח, אולם כנסים, חניון תת-קרקעי.</p> <p>(ב) מתחם 02: מיועד למגרשי ספורט ומתקני ספורט ורחצה, בריכות ומתקני מים, מתקני ספורט אתגרי, אטרקציה תיירותית, מזנון.</p> <p>(ג) מתחם 04: מיועד להקמת מרכז מבקרים, יקב, בית בד הכוללים חנות למכירת התוצרת.</p> <p>(ד) מערך המתחמים 01, 02, 04, כמופיע בנספח הבינוי - הנו מחייב, בסמכות הועדה המקומית יותר שינוי בגבולות המתחמים באמצעות תכנית בינוי ופרסומה וכן בכפוף לקבלת אישור משרד התיירות.</p> <p>2) אופי בינוי האכסון המלונאי יהיה מחייב, כמופיע בנספח הבינוי, באופן אשר יאפשר מעברים להולכי רגל וקווי מבט לנוף הפתוח בין גושי הבינוי, במספר מבנים נפרדים או מחוברים ביניהם.</p> <p>3) אולם כנסים יוקם כחלק ממבנה האכסון המלונאי העקרי, תתאפשר הקמתו מתחת למפלס הכניסה ולא תותר הקמתו כמבנה נפרד. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד ויעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, לפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>4) לפחות 20% ממתחם האכסון המלונאי יוקצה לגינון, נטיעות ופיתוח.</p> <p>5) משטחים אטומים/מרוצפים: יתוכנן שטח לקליטת נגר עילי וחלחול בשיעור מזערי של 20% מהשטח, או לחלופין יוקצו נקודות לבורות חלחול בספיקת חלחול נדרשת, תכנון משטחים יאפשר הפניית הנגר העילי לשטחי אגירה זמנית וחלחול.</p> <p>6) פסולת וגזם: משטח הכולל קירות מסתור עד גובה 1.80 מ' ישמש לריכוז פסולת, עמדות הפרדה ומיון ושטח לריכוז גזם וימוקם כמסומן: מתקן הנדסי מס' 12.</p>
ב	חניה

<p>4.1</p>	<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p> <p>פתרון החנייה יהיה בתחום תא השטח, כחניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה הקיימים או לחלופין, בתחום החניון הציבורי שמדרום, בכפוף לפתרון הסכמי.</p>
<p>4.2</p>	<p>מסחר</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>א. חנויות לממכר מוצרים בעלי אופי תיירותי, גלריות אומנות, הסעדה לצריכה במקום ובתי קפה. ב. דוכני שוק או מכירה זמניים ברחבת המסחר הפתוחה. ג. לא תותר אחסנה פתוחה וייאסר מסחר קמעונאי אחר. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת. ד. העברת קווי תשתית, קווים ומתקנים למי מערכת, גינון, גידור, הקמת מיצללות, הצבת ריהוט רחוב, שבילים, שטחי חניה ומשטחי פריקה וטעינה, ניהול וויסות נגר.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) מתקני קירור וחימום, ציוד טכני, צנרת גלויה ומתקנים אחרים יוסתרו באמצעים שיוצגו בתכנית להיתר בניה. 2) פסולת ומחזור: אזורי ריכוז אריזות למחזור ופסולת בתא השטח יוסתרו על ידי קיר/גדר מסתור מבניה קשיחה עד גובה 1.80 מ' ויאפשרו גישה חופשית לרכב פינוי. לא תותר הפניית מתקני אשפה, פסולת ומחזור לשטחים הציבוריים ולשטח התיירותי. 3) החנייה תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקן חניה תקף, תוך אפשרות למתן תקן מופחת לאור עודפי החניות הקיימות במתחם. 4) סגירה עונתית: מבנה סגירה עונתית יוקם בצמוד למבנה, בשטח מירבי של 20 מ"ר לכל יחידה, לא ימנע מעבר חופשי בין היחידות במתחם, יעמוד בתנאי נגישות לבעלי מוגבלויות ויאפשר עמידה בתנאי הבטיחות של המבנה והכל באישור מהנדס הועדה המקומית. 5) גינון ופיתוח: בינוי בשטח המסחר יופרד מדרך גובלת מס' 1 ע"י רצועת נטיעות וגינון.</p>
<p>ב</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1) גובה פנימי לעסקי מזון לא יפחת מ- 2.75 מ'. 2) לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 3) תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר, לכל עסק מזון תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 4) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה במבנה. 5) יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון, מתקנים טמונים מחייבים אישור הרשות המקומית. 6) לא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירי שירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 7) במבנה בו מתוכנן מטבח יש להקצות חצר תפעולית, אשר תהיה נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת מפרידים מעת לעת, על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום שפכים ביציאה מהמפריד.</p>

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	א. מיועדת לנטיעות כרם, מטע וכו' וכן עיבוד חקלאי וגינון. ב. גידור, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, קווים ומתקנים למי מערכת, ניהול וויסות נגר.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף מתחם מס' 03 מיועד לפיתוח חקלאי: (1) פיתוח אקסטנטטיבי, גידולי שדה, נטיעות וכו', יאסר כל בינוי בתחום תא השטח. (2) הפיתוח החקלאי יאפשר תנועת מבקרים, קטיף ובציר עצמי, התוצרת החקלאית תוכל לשמש את בית הבד / יקב במתחם המבקרים מס' 04. (3) פעילות הפיתוח בתא השטח תהיה בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.
ב	קווי בנין תחום קו הבנין של דרך ארצית 35 נמצא תחת מגבלות בניה של דרך 35 ותיאסר בו כל בניה.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות (קו אלכסוני שחור) העיבוד החקלאי ייעשה אך ורק כחלק מהמיזם התיירותי ועל ידי מפעיל המיזם התיירותי.
ד	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות (קו אלכסוני תכלת) בשטח זה יבוצעו עבודות לריסון וויסות נגר בנפח שלא יפחת מ 400 מ"ק בהתאם למפורט בנספח הניקוז.
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	א. חניון ציבורי. ב. מסוף תחבורה ציבורית. ג. יותרו מתקני תאורה, נטיעות וגינון, העברת מערכות תשתית ותיאסר בניה כלשהי אחרת.
4.4.2	הוראות
א	חניה החניון יתפקד כחניון ציבורי עבור כלל תושבי המועצה וישמש כחניון "חנה וסע". אחזקת החניון תהיה על ידי המועצה האזורית/גוף ציבורי אחר ויהיה פתוח לרווחת הציבור.
ב	קווי בנין תחום קו הבנין של דרך ארצית 35 נמצא תחת מגבלות בניה של דרך 35 ותיאסר בו כל בניה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל מסלולי אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.

4.5	דרך מוצעת
	ב. יותרו מתקני תאורה, נטיעות וגינון, הקמת תחנות הסעה והצבת ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ושבילי רכיבה וכן תותר העברת מערכות תשתית ותיאסר בניה כלשהי אחרת.
4.5.2	הוראות
	<p>פיתוח ונוף</p> <p>בתכניות הפיתוח המפורטות יושם דגש על נטיעת שדרות עצי צל באופן המאפשר הצללה רציפה, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>תא שטח 31 : תחום קו הבנין של דרך ארצית 35 נמצא תחת מגבלות בניה של דרך 35 ותיאסר בו כל בניה.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>א. מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל מסלולי אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות</p> <p>ב. יותרו מתקני תאורה, נטיעות וגינון, הצבת ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ושבילי רכיבה וכן תותר העברת מערכות תשתית ותיאסר בניה כלשהי אחרת.</p>
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
					מתחת לכניסה הקובעת	שירות						
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מתחם בינוי 01	201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(4)	(4)	(4)	1	3	10000	(3) 2400	(1) 6800	57400				
(4)	(4)	(4)	(5)	(5)	(7) 620	(2) 800	(5) 500	57400	אולם כנסים	201		מלונאות (אכסון מלונאי)
(4)	(4)	(4)		1	3000		(8) 3000	57400	מתחם בינוי 02	201	ספורט ונופש	מלונאות (אכסון מלונאי)
(4)	(4)	(4)		1	900	(10) 400	(9) 500	57400	מתחם בינוי 04	201	אטרקציה תיירותית	מלונאות (אכסון מלונאי)
(4)	(4)	(4)		1	1200	(12) 400	(11) 800	2350	מתחם בינוי 06	301		מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 170 חדרי ארוח, ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (2) מיועד למחסנים, מרחבים מוגנים, הצללה ומתקנים טכנים.
- (3) מיועד עבור חניון, אחסנה, מתקנים טכניים.
- (4) ע"פ תשריט.
- (5) כחלק ממבנה המלונאות העקרי ומגבלותיו.
- (6) מיועד למחסן ומרחב מוגן.
- (7) מותר ניווד זכויות אלו למפלס שמתחת לכניסה הקובעת בסמכות מקומית.
- (8) עבור קירוי והצללה למתקני ספורט נפרדים ממבני המלונאות.
- (9) מיועד לבית בד ומבנה יקב.
- (10) מיועד לאחסנה, מיגון, מתוכם 200 מ"ר להצללה חיצונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

(11) סגירה עונתית בשטח מירבי של 20 מ"ר ליחידה נכללת בזכויות הרשומות.

גודל חנות מקסימלי, למעט מקום להסעדה, יהיה עד 100 מ"ר שטח עיקרי, חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית.

(12) מתוכם 200 מ"ר עבור פרגולות ומתקני צל.




תכנון זמין
מונה הדפסה 28



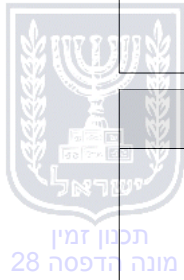
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תכנית פיתוח ובינוי לכל מתחם, כאמור בסעיף 6.2, תובא לאישור הוועדה המקומית טרם הגשת בקשות להיתרי בניה.</p> <p>ב. היתרי בניה למבנים יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ותהיה תואמת לתכנית הפיתוח והבינוי המאושרת.</p> <p>ג. תברואה:</p> <p>1) מתן היתרי בניה לכלל השימושים מותנה בתיאום ואישור משרד הבריאות לענין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים וכן קבלת חוות דעת משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.</p> <p>2) הנחת קווי מים וקווי ביוב תעשה ע"פ הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>3) תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הרחבת המתחם המוצעת.</p> <p>4) בתחום ייעוד קרקע חקלאית, הנמצא בטווח רדיוס מגן ג' של קידוח "נגבה 1", חלה חובת היועצות עם חב' "מקורות" טרם ביצוע כל עבודות פיתוח, למניעת פעילות שיש בה לפגוע באיכות מי השתייה מהקידוח.</p> <p>ד. הגנת הסביבה:</p> <p>1) היתרי הבניה יוגשו להתייחסות אגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2) תנאי בהיתר בנייה לפעילות הכוללת שפכים שאינם סניטריים יהיה הצגת פתרונות לסילוק שפכים שיאושרו על ידי אגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3) תנאי בהיתר הבנייה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה/אגוד ערים אשקלון או גורם מטעמו לכלל ההיבטים הסביבתיים הרבות הצורך בבחינה אקוסטית בתחום הייעוד לתיירות.</p> <p>4) תנאי למתן היתר בניה למתקני חשמל הוא אישור ממונה במשרד להגני"ס לעניין שטף אלמ"ג.</p> <p>ה. תותר הקמת מתקנים לניצול אנרגית השמש להפקת חשמל על גגות המבנים.</p> <p>ו. ניקוז: כתנאי למתן היתר בניה לכלל השימושים יידרש אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית ניהול וויסות הנגר העילי בנפח שלא יפחת מ- 400 מ"ק. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון וביצוע של תעלה היקפית צפונית כולל שורת לימנים לכל אורכה עד להתחברות למעביר המים בדרך הכניסה.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תכנית בינוי ופיתוח תקבע מפלסי קרקע סופיים, עבודות עפר ומילוי וחפירה, שיפועים וקווי ניקוז נגר עילי ושטחי חלחול. התוכנית תכלול את כלל הפתרונות והאמצעים לניהול וויסות נגר בכל שטח התוכנית.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תתואם ביחס למתחמים קיימים הגובלים בתכנית זו ותכלול: תוואי דרכים ומשטחי חניה, מפלסי רצפות 0.0, פרטי חיפוי הקרקע ופרטי פיתוח.</p> <p>ג. התכנית תיקבע שטחי גינון, נטיעות והשקייה ופתרונות לטיפול בהפרשי קרקע, כגון קירות תומכים, מסלעות ופרטי ביצוע.</p> <p>ה. התכנית תכלול את כל מערכות התשתית הנדרשות לאתר, כגון: מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ניקוז תת-קרקעי ופתרונות התאום ביניהן וכן תכנית תנועה.</p> <p>ו. תשולב תכנית למיגור צמחיה פולשנית בשלב העבודות בהתאם לרשימה המפורטת במסמך מדיניות לטיפול בצמחים פולשים בעבודות תשתית של רט"ג (2012).</p> <p>ז. תכניות הפיתוח יכללו הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מתחם, המותנות באישור הוועדה</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המקומית. ח. לתכנית יצורפו חתכים לאורך ולרוחב תא השטח אשר יכללו גבהי קרקע ביחס לקרקע טבעית, גדרות, מבנים ומתקנים מתוכננים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.3 תשתיות</p> <p>א. כללי: כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון ותשתיות חשמל עיליות קיימות), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות. ב. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין - כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ג. התוכנית תכלול את כל הפתרונות והאמצעים לניהול וויסות נגר בכל שטח התוכנית. לא תותר הגדלת ספיקות מעבר לספיקה הקיימת במעביר המים במוצא התוכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. תכניות מפורטות למים ולביוב יועברו לאישור משרד הבריאות. ב. ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית ולפתרון הקצה המאושר ע"י הרשויות המוסמכות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית. ד. תחנות שאיבה לביוב: יש לשמור מרחק מינימום 50 מ' מתחנת השאיבה על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות. תחנות שאיבה לביוב יתוכננו על פי הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים ומערכות הולכת שפכים ציבוריות העדכניות ביותר. ה. בריכות שחיה: 1) בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 2) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 3) מערכת הנדרשת לסינון וחיטוי הבריכות תותקנה בצורה שאינה גורמת למפגעים בריאותיים או סביבתיים. ו. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. נגר עילי: 1) ניהול וויסות נגר יבוצע בהתאם למפורט בנספח הניקוז לתוכנית, ספיקת שיא של נגר היוצא משטח התכנית במצב המתוכנן לא תעלה מספיקת השיא היוצאת במצב הקיים. 2) תחום שימור הנגר: שימור הנגר יהיה לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם. המרזבים יופנו לשטחי חלחול. 3) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית ובכל האזורים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p>

ניהול מי נגר	6.5
<p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4) מי נגר עילי, מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום, יעברו טיפול קדם, במידת הצורך, בטרם הפנייתם למערכת הניקוז.</p> <p>5) ניהול ווויסות נגר יבוצע בהתאם למפורט בנספח הניקוז לתוכנית.</p> <p>ב. העשרה והגנה מי תהום:</p> <p>1) יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום ולא יותר אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, למעט ובמידה ותוכנן פעילות של טיפול, אחסון ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום.</p> <p>2) אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמנים תעשה בתוך מבנים מקורים ומעל מאצרות. אריזות ריקות יאוחסנו במבנים מקורים.</p> <p>3) מתקנים לקדם טיפול בשפכים שאינם מתאימים לקליטה במערכת הביוב ימוקמו בתחום המגרש.</p> <p>4) מי מרזבים יופנו לחלחול למערכת הניקוז הטבעית ולא ינקזו משטחי עבודה עם חומרים מזהמים.</p> <p>5) משטחי עבודה עם חומרים מזהמים יהיו מקורים, אם במשטח העבודה יש שימוש בחומרים מסוכנים או מזהמים, מי שטיפת המשטח יתועלו לבור שיקוע או מפריד שמן-מים בהתאם לשימוש.</p>	



איכות הסביבה	6.6
<p>א. יאסרו שימושים ופעילויות העלולים לגרום לזיהום מי התהום. היתר לעסקים כדין יינתן לאחר קבלת התייחסות משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. לא יותר שימוש בחומ"ס.</p> <p>ג. רעש ומיגון אקוסטי:</p> <p>1) גנרטורים יותקנו בחדרים מבודדים או בתוך חיפוי אקוסטי.</p> <p>2) שימושים רגישים ו/או מושכי קהל, לא יוקמו בקרבה לשימושים אשר עשויים ליצור מטרד רעש.</p> <p>3) יבחן הצורך בבדיקה אקוסטית ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, בשלב בדיקת תכניות להיתר.</p> <p>ד. זיהום אור:</p> <p>1) תאורת המתחם וגבולותיו תכוון לפנים השטח ותימנע תאורה לכיוון השטחים הפתוחים מסביב לתכנית.</p> <p>2) יש לצמצם ככל הניתן תאורה לילית ולהשאיר את התאורה ההכרחית בלבד בשטח התכנית.</p> <p>ה. פסולת:</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.</p> <p>ו. יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי השקיה בקולחין בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ז. עודפי עפר ופסולת בנין: יפנו לאתר מוסדר לפסולת בנין.</p>	

סביבה ונוף	6.7
<p>א. ייעשה שימוש בצמחיה א"י כמפורט בנספח הנוף.</p> <p>ב. לא ייעשה שימוש בצמח ממין פולש על פי הרשימה העדכנית של המשרד להגנ"ס.</p> <p>ג. עצים לשימור: לא יבוצעו עבודות עפר במרחק של 3 מ' מעץ לשימור. העץ יגודר ברדיוס זה</p>	

<p>6.7 סביבה ונוף</p>	<p>6.7</p>
<p>באמצעות פח איסכורית/אחר בגובה 2 מ' לפני תחילת העבודות, גיזומים במידת הצורך יבוצעו ע"י אגרונום מוסמך.</p>	
<p>6.8 חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תנאי בהיתר הבניה יהיה - תיאום עם ספק החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים בהתאם למגבלות חברת חשמל (חח"י). ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם ספק החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. תתאפשר הקמת עמוד חשמל בקרקע חקלאית או בחניון (בפינת החניון) בהתאם לתיאום שיבוצע עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.9 עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם עם רשות העתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוקי העתיקות, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע. ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.10 תנועה</p>	<p>6.10</p>
<p>תיאסר נגישות רכב מדרך ארצית מס' 35 למגרשים הקבועים בתכנית.</p>	
<p>6.11 חניה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. חניון ציבורי מיועד לכלל תושבי האזור כחניון "חנה וסע" ויותר בו שימוש כמסוף תחבורה ציבורית ככל ויידרש בעתיד. ב. לא תותר חניה בתחום קו הבניין של דרך ארצית מס' 35.</p>	
<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה 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. ג. על אף האמור לעיל, תא שטח 41 יופקע וירשם על שם המדינה לפי כל דין, ככל שאינו רשום על שמה כאמור. הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור המפורטים בסעיף 188(ב)2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965."</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בנייה עבור תא שטח מס 301 ביעוד מסחר	קבלת תעודת גמר עבור האכסון המלונאי שבתא שטח מס' 201 ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי)

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפקע ככל שלא יוצא היתר ראשון עבור האכסון המלונאי (תא שטח מס 201), מתחם 01, בתוך 10 שנים מיום פרסומה לתוקף של תכנית זו.

