

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/11/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/01/2022

תכנית מס' 618-0770354

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שימושי תיירות ביעוד מגורים ברהט

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו תואמת את יעדי החלטות הממשלה 922 ו-2397 ומגמות פיתוח התיירות ומאפשרת הקמתם של מיזמי תיירות קטנים בעיר רהט הנשענים ברובם על המורשת הבדואית. מיזמים אלו, מעודדים צמיחה כלכלית ותיירותית ומהווים תרומה חשובה לתעסוקת נשים בעיר ולחיזוק הקשר עם תיירים מהארץ ומחו"ל. התכנית תאפשר את הסדרת המיזמים הקיימים ותיצור מסגרת שתיתן מענה לביקוש עתידי באמצעות שילוב שימוש תיירותי בהיקף מוגבל ביעוד מגורים.

מימוש שימוש התיירות יתבסס על זכויות הבניה המאושרות על פי התכניות התקפות. עם הגעת התכנית למקסימום של 1% מימוש שימושי תיירות (היתרים שיחולו על עד 106 מגרשי מגורים סה"כ), תשקול הועדה המחוזית, בהיוועצות עם הרשות המקומית ומשרד התיירות, אם להמשיך את תוקף תכנית זו ובאלו תנאים.

התכניות נערכה בשיתוף הרשות המקומית ומשרד התיירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שימושי תיירות ביעוד מגורים ברהט

מספר התכנית 618-0770354

1.2 שטח התכנית 33,491.522 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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**

מרחב תכנון מקומי

רהט 176444 קואורדינאטה X

588462 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרשי מגורים בכל תחום העיר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רהט - כל תחום הרשות : רהט

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**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**

בני שמעון, להבים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/3. הוראות תכנית תמא/37/3 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/3/ב
13/06/2018	8698	7836	תכנית זו אינה משנה הוראותיה של תמל/1044.	ללא שינוי	תמל/1044

### הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר המקומיות המפורטות החלות בתחום השיפוט של רהט ממשיכות לחול, מלבד תמל/1044.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו ראם		1	1: 50000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח מעקב מימוש תכנית להוספת שימושי תיירות במגרשי מגורים	15: 47 22/08/2019	אסף שקד	22/08/2019	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	שימושי תיירות ביעוד מגורים ביישובים הבדואים בנגב - מדגם של 11 מיזמים	15: 31 22/08/2019	אסף שקד	22/08/2019	12		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
	משרד העבודה והרווחה	משרד העבודה והרווחה		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6288735		rb- pniyot@mo ag.gov.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264266		
בבעלות רשות מקומית				עיריית רהט	רהט	שכ 9	905	08-9914802		vaada@rahat.muni.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו ראם		תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	נווה אילן		02-5335206		ayelet@tikpr oj.co.il
אדריכל	יועץ	טמיר פיקר	108644	פיקר אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	19	03-5101082		tamir@picker .co.il



מזכירות  
מונה הדפסה 11



מזכירות  
מונה הדפסה 11

**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
מגורים	ייעודי הקרקע המפורטים להלן (מגורים, מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', אזור מגורים, אזור מגורים א') בהתאם לתכניות מאושרות.

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 המאפשרת הקמת מיזמי תיירות בדואית מקומית בתחום מגרשי המגורים בעיר רהט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

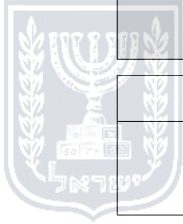
- א. הוספת שימוש תיירות עבור אירוח יומי, אכסון מסוג לינה מסורתית ואכסון מסוג אירוח כפרי או עירוני ("צימרים") במגרשים ביעוד מגורים, עד למקסימום מימוש של 1% אירוח תיירותי (היתרים שיחולו על עד 106 מגרשי מגורים סה"כ), בהן עתידים להתקיים השימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו.
- ב. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה לשימושי תיירות במגרשים ביעוד מגורים.
- ג. קביעת שלבים והתניות למימוש שימוש התיירות בתחום התכנית.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33,491,522.92	100
סה"כ	33,491,522.92	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בהתאם ליעודים ושימושים מאושרים בתכניות מאושרות.                  2. במגרשי מגורים יותרו גם שימושי התיירות הבאים, אלא אם נקבע אחרת בתכנית המאושרת:                  2.1. אירוח יומי - שימושים מסוג אירוח יומי המבוססים על תיירות, עם מרכיב משמעותי של מורשת, היסטוריה, תרבות ואמנות מקומיים, שאינם בעלי אופי מסחרי ואינם כוללים לינה. כגון:                  גלריה, חנות למכירת תוצרת מקומית, אירוח בדואי מסורתי, סדנאות, הרצאות וכד'                  2.2. אכסון מסוג יחידות קיט ("צימרים") - על פי הגדרתן בתמ"א 12 ובחוזר מנכ"ל "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות.                  2.3. אכסון מסוג לינה מסורתית - מתקני אכסון קל, על פי הגדרתם בתמ"א 12, דוגמת אוהלים ומבנים קלים (כמו שיגים, סוכות וחשות).                  3. שימושי התיירות הנ"ל הם השימושים הנוספים היחידים, המותרים מכח תכנית זו, במגרשי מגורים.                  4. שימוש שאינו תואם את ההגדרות בסעיף 2 שלעיל, יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. עבור כל סוגי השימושים התיירותיים כהגדרתם בסעיף 4.1.1 (2) בתכנית זו:                  א. תנאי למימוש שימושי התיירות הוא קיומו של מבנה מגורים במגרש, כאשר השימוש העיקרי בו הוא למגורים ושימוש התיירות נלווה אליו.                  ב. הבינוי ו/או הפיתוח ייעשו במגרשים ביעוד מגורים, לפי הוראות התכנית המאושרת, במבנה מרכזי או נפרד, לפי קווי הבניין בתכנית מאושרת ומתוך סך השטחים העיקריים למגורים. בנוסף:                  2. עבור שימוש תיירות מסוג לינה מסורתית:                  א. מיקום מתקני האירוח יבטיח איכויות תיירותיות ככל האפשר (נוף, פרטיות, שקט וכד').                  ב. למתקני האירוח תהיה כניסה ייעודית נפרדת.                  ג. המתקנים יהיו עשויים מחומרים איכותיים ואסתטיים. במידה והמתקנים יהיו עשויים מאריגים, עליהם להיות עמידים בשימוש מסיבי, שאינם סופגים ריחות וקלים לניקוי.                  ד. מתקני האירוח יכללו פתרונות לתאורה טבעית או מלאכותית מספקת.                  ה. מתקני האירוח יכללו פתרונות של אוורור טבעי או מיזוג אוויר מספק ויעיל.                  ו. המתקנים יספקו הגנה במפני פגעי מזג האוויר והסביבה (קירות, קירוי וכד').                  ז. מהמתקנים תהיה גישה נוחה אל מבנה נפרד ובו אספקת מים לשתיה, שירותים ומקלחת.                  ח. בסמיכות למתקנים יהיה מקום חניה אשר הגישה ממנו ואליו תהיה באמצעות שבילים מוסדרים.                  ט. המתקנים יונגשו לאנשים עם מוגבלויות.                  י. המתקנים בכל מגרש יהיו בבעלות גורם אחד המתגורר במקום.                  יא. צפיפות המבנים במגרש תהיה לפי הגדרות התכנית המאושרת.                  3. עבור שימוש תיירות מסוג יחידות קיט ("צימרים"):                  א. מתקני האכסון יעמדו ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" כפי שמפורסמים על ידי משרד התיירות.                  ב. במידה ומתקני האכסון עתידים לתפוס מקום במבנה קיים אשר תנאיו הפיזיים מקשים על</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>התאמתו לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, תתאפשר חריגה מהתקנים אשר תדרוש אישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית ותיאום עם משרד התיירות.</p> <p>4. עבור שימושי תיירות מסוג לינה מסורתית ויחידות קיט ("צימרים"):</p> <p>א. האכסון יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיקלול גם שירותי תיירות אחרים מתוך השימושים המוגדרים בסעיף 4.1.1 (2) בתכנית זו.</p> <p>ב. האכסון יהיה בבעלות גורם אחד המתגורר במקום.</p> <p>ג. תכנון יחידות האירוח יעשה בראייה תכנונית כוללת של מלוא הבינוי במגרש, תוך שימוש בחומרי גמר ברמה גבוהה ההולמים את הייעוד התיירותי, המקום וסביבתו הנופית.</p> <p>ד. המבנים יונגשו לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>5. חוסר התאמה להוראות הבינוי והפיתוח שלעיל, יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>תכנית זו מוסיפה שימוש ללא שינוי בזכויות בנייה, מאפשרת המרת חלק מזכויות הבנייה ואינה גורעת מזכויות הבנייה המוקנות מכוח תכניות קודמות או מוסיפה עליהן.</p>	ב



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי			
מעל הכניסה הקובעת (4)	(3)	100 (2)	(1)	1	תיירות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ללא שינוי.

(2) זכויות אלו אינן מוקנות מכוח תכנית זו ומתייחסות לשטח המותר עבור שימושי התיירות מתוך הזכויות המאושרות. התכנית אינה משנה את היקף זכויות הבניה הקיימות, אלא מאפשרת המרה של זכויות לשימוש מגורים במגרשי מגורים לטובת שימושי תיירות, בהיקף של עד 100 מ"ר בכל מגרש בו היה קיים מבנה מגורים ביום אישור תכנית זו ובהיקף של עד 60 מ"ר בכל מגרש בו תוגש בקשה להיתר בניה אחרי יום אישור תכנית זו, עד למקסימום מימוש של 1% אירוח תיירותי (היתרים שיחולו על עד 106 מגרשי מגורים סה"כ), בהן עתידים להתקיים השימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו. הקלה ביחס להיקף השטחים המותר עבור שימושי התיירות, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מותכנית), התשס"ב 2002..

(3) גובה המבנה יהיה על פי התכנית המאושרת.

(4) מספר הקומות יהיה על פי התכנית המאושרת.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>															
	בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות, וועדה מקומית רהט.															
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>															
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>															
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>															
	כל בניה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר בנייה.															
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>															
	<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="191 1545 1260 1792"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>ו. על אף האמור, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ז. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח 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'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח 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'														

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>לפחות 15% משטח המגרש יותר כשטח חדיר מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם אל תת הקרקע. השטחים חדירי מים בתחומי המגרש אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לאפשר ניקוז של מגרש פרטי אחד לכיוון מגרש שכן, אלא לשטח ציבורי בלבד.</p>	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר לכריתה/הענתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.7</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה על ידי מוסד התכנון המוסמך.</li> <li>2. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת דו"ח מעקב שינוהל ע"י הועדה המקומית והמועצה המקומית לעניין תוספת יחידות אכסון מכח תכנית זו.</li> <li>3. שימושי התיירות ייבחנו על ידי מהנדס העיר בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה, והחלטת מוסד התכנון אשר מאשר את היתר הבניה תתיחסלהמלצת מהנדס העיר.</li> <li>4. תנאי להיתר יהיה תאום עם משרד התיירות לעניין האופי התיירותי ומאפייני המורשת של המיזם והבינוי המוצע לו והתאמתו למגרש המגורים.</li> <li>5. לא יותרו שימושי תיירות על פי האמור בסעיף 4.1.1 לעיל אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.</li> <li>6. לעת הגשת בקשה להיתר בניה תבחן הועדה המקומית את ההיבטים הסביבתיים של שימושי התיירות המבוקשים על מנת לוודא שאינם מהווים מטרד למגרשים הסמוכים.</li> <li>7. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</li> <li>8. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול הצגת מימוש כלל יח"ד המאושרות במגרש ושירותי התיירות, העמדת המבנים וכן את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, שילוט, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</li> <li>9. הצגת פתרון ניקוז במגרש.</li> <li>10. תנאי להיתר בנייה למגרש יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבינוי ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר לרבות חישוב כמות פסולת הבינוי הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור של התקשרות היזם עם אתר פסולת מאושר.</li> <li>11. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור והאכסון הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.</li> <li>12. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</li> </ol>	



תשתיות	6.8
<p>א. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר הוא חיבור למערכות הביוב של היישוב באישור מהנדס המועצה ומהנדס התאגיד ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת. פתרון הקצה לשפכים הוא מטי"ש רהט. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.</p> <p>ב. מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של היישוב. חיבור לרשת יהיה בתאום עם מחלקת המים במועצה ובאישור תאגיד המים.</p> <p>ג. תקשורת:</p> <p>1. קווי הטלפון הראשיים יהיו תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים.</p> <p>2. חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.</p> <p>3. קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.</p> <p>ד. תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ה. גז:</p> <p>במגרשי מגורים בהם עוברת מערכת ההולכה הארצית לגז טבעי על פי תמ"א 37 / ב / 3 נדרש תיאום עם נתג"ז ובמגרשים בהם עוברת מערכת חלוקה לגז טבעי נדרש תאום עם בעל רישיון החלוקה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון	הכנת דו"ח מעקב שינוהל ע"י הועדה המקומית לעניין מימוש שימושי תיירות מכח תכנית זו.
2	לאחר הוצאת היתרי בניה עבור כל 50 מגרשי מגורים בהם אושר היתר לשימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו	יוגש דו"ח המעקב המנוהל ע"י הועדה המקומית אל הועדה המחוזית.
3	לאחר הוצאת היתרי בניה עבור 106 מגרשי מגורים עם שימוש ליחידות אירוח תיירותי, בהן עתידים להתקיים השימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו ועד 500 מגרשי מגורים בהם יתאפשר היתר לשימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו.	<p>א. יוגש לועדה המחוזית מסמך המפרט את קיבולת שימושי התיירות הקיימים והמתוכננים בישוב ובסביבתו, ואת השפעת התוספת המבוקשת של השימושים שבתכנית.</p> <p>ב. אישור הועדה המחוזית את המשך תוקף תכנית זו, עד ל- 500 מגרשי מגורים בהם ניתן היתר לשימוש תיירותי המותר על פי תכנית זו, וקבעה שלביות להמשך מימושה, וזאת לאחר קבלת המלצת הועדה המקומית ומשרד</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>התיירות ובהתבסס על מאפייני הישוב, התשתיות הדרושות לצורך מימוש ההיתרים הנוספים, מספר רישיונות העסק שהונפקו לשימושי תיירות ביישוב, הצרכים התיירותיים באזור ושיקולים כלכליים והשתכנעה כי יש מקום לאשר תוספת אירוח תיירותי על פי התכנית, מעבר ל-106 מגרשי מגורים בהם הותר השימוש התיירותי על פי תכנית זו.</p>



**7.2 מימוש התכנית**

20 שנים

