

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' 624-0770370

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

שימושי תיירות ביעוד מגורים ביישובי אבו בסמה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית 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 להיקפי מימוש בהתאם למצויין מטה ובסעיף 2.2 ו-7.1 לתכנית זו, הועדה המחוזית תשקול בהיוועצות עם משרד התיירות אם להמשיך את תוקף תכנית זו ובאלו תנאים. להלן פירוט נתוני המימוש האפשריים לכל ישוב:

אום בטין - מימוש שימושי תיירות ב-130 מגרשי מגורים.
 סעווה - מימוש שימושי תיירות ב-90 מגרשי מגורים,
 אבו קרינאת - מימוש שימושי תיירות ב-60 מגרשי מגורים,
 א-סייד - מימוש שימושי תיירות ב-50 מגרשי מגורים,
 מכחול - מימוש שימושי תיירות ב-50 מגרשי מגורים,
 ביר הדאג' - מימוש שימושי תיירות ב-50 מגרשי מגורים,
 אבו תלול - מימוש שימושי תיירות ב-50 מגרשי מגורים,
 קאסר א-סר - מימוש שימושי תיירות ב-30 מגרשי מגורים.
 תארבין - מימוש שימושי תיירות ב-20 מגרשי מגורים,
 דריגא'ת - מימוש שימושי תיירות ב-15 מגרשי מגורים,
 כוחלה - מימוש שימושי תיירות ב-15 מגרשי מגורים,

התכניות נערכה בשיתוף הרשויות המקומית מועצה אזורית אל קסום ומועצה אזורית נוה מדבר, הועדה המרחבית אבו בסמה ומשרד התיירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

שימושי תיירות ביעוד מגורים ביישובי אבו בסמה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

624-0770370

מספר התכנית

69,885.123 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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**

אבו בסמה

קואורדינאטה X

193714

קואורדינאטה Y

565651

1.5.2 תיאור מקום

מגרשי מגורים בתיוס יישובי המועצה האזורית אל-קסום (תארבין א-צאנע, אוס בטין, א-סייד, סעווה, מכחול, כוחלה, דריג'את) והמועצה האזורית נווה-מדבר (ביר הדאג', אבו תלול, אבו קרינאת, קאסר א-סר)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - כל תחום הרשות:

נווה מדבר - כל תחום הרשות:

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, גלילית מחוז הדרום, דימונה, נגב מזרחי, עומר



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010

הערה לטבלה:

היחס בין תכנית זו לכל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום השיפוט של הועדה המרחבית אבו בסמה הוא יחס של שינוי. תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית זו וכל יתר הוראות תכניות המתאר המקומיות המפורטות החלות בתחום השיפוט של הועדה המרחבית אבו בסמה ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו ראם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 20000 0	1		אליהו ראם		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		1	22/08/2019	אסף שקד	17: 43 22/08/2019	דו"ח מעקב מימוש תכנית להוספת שימושי תיירות במגרשי המגורים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		12	22/08/2019	אסף שקד	17: 42 22/08/2019	שימושי תיירות ביעוד מגורים ביישובים הבדואים בנגב - מדגם מייצג של 11 מיזמים	לא

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	08-6265769		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	08-6264333		
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית נווה מדבר	באר שבע	שד רגר יצחק	11	08-6202555		lishka@nevemidbar. org.il
בעלים				מועצה אזורית אל קאסום	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6796120		lior@alqasoum.org.i

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	אליהו ראם		תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	נווה אילן		02-5335206		ayelet@tikpr oj.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ	טמיר פיקר	108644	פיקר אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	19	03-5101082		tamir@picker .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 תקפות.

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 ביישובים הבדואיים בתחום שיפוט הועדה המרחבית אבו בסמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימוש תיירות עבור אירוח יומי, אכסון מסוג לינה מסורתית ואכסון מסוג יחידות קיט ("צימרים") במגרשים בייעוד מגורים, עד למקסימום מימוש של שימושי תיירות ב - 130 מגרשי מגורים ביישוב אום בטיך, ב - 90 מגרשי מגורים ביישוב סעווה, ב - 60 מגרשי מגורים ביישוב אבו קרינאת, ב - 50 מגרשי מגורים ביישובים א - סייד, מכחול, ביר הדאג' ואבו תלול (כל אחד), ב - 30 מגרשי מגורים ביישוב קאסר א-סר, ב - 20 מגרשי מגורים ביישוב תארבין, ב - 15 מגרשי מגורים ביישובים דריג'את וכוחלה (כל אחד).
- ב. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה לשימושי תיירות במגרשים בייעוד מגורים.
- ג. קביעת שלבים והתניות למימוש שימוש התיירות בתחום התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

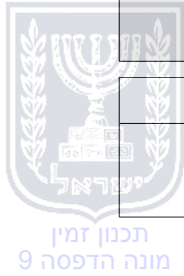
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	71,357,830.85	100
סה"כ	71,357,830.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. בהתאם ליעודים ושימושים מאושרים בתכניות מאושרות.</p> <p>2. במגרשי מגורים יותרו גם שימושי התיירות הבאים, אלא אם נקבע אחרת בתכנית המאושרת:</p> <p>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'.</p> <p>2.2. אכסון מסוג יחידות קיט ("צימרים") - על פי הגדרתן בתמ"א 12 ובחוזר מנכ"ל "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים" של משרד התיירות.</p> <p>2.3. אכסון מסוג לינה מסורתית - מתקני אכסון קל על פי הגדרתם בתמ"א 12 אוהלים ומבנים קלים (דוגמת שיגים, סוכות וחשות).</p> <p>3. שימושי התיירות הנ"ל הם השימושים הנוספים היחידים, המותרים מכח תכנית זו, במגרשי מגורים.</p> <p>4. שימוש שאינו תואם את ההגדרות בסעיף 2 שלעיל, יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עבור כל סוגי השימושים התיירותיים כהגדרתם בסעיף 4.1.1 (2) בתכנית זו:</p> <p>א. תנאי למימוש שימושי התיירות הוא קיומו של מבנה מגורים במגרש, כאשר השימוש העיקרי בו הוא למגורים ושימוש התיירות נלווה אליו.</p> <p>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.</p> <p>ג. השימוש התיירותי יוגבל לקומת הקרקע.</p> <p>בנוסף:</p> <p>2. עבור שימוש תיירות מסוג לינה מסורתית:</p> <p>א. מיקום מתקני האירוח יבטיח איכויות תיירותיות ככל האפשר (נוף, פרטיות, שקט וכד').</p> <p>ב. למתקני האירוח תהיה כניסה ייעודית נפרדת.</p> <p>ג. המתקנים יהיו עשויים מחומרים איכותיים ואסתטיים. במידה והמתקנים יהיו עשויים מאריגים, עליהם להיות עמידים בשימוש מסיבי, שאינם סופגים ריחות וקלים לניקוי.</p> <p>ד. מתקני האירוח יכללו פתרונות לתאורה טבעית או מלאכותית מספקת.</p> <p>ה. מתקני האירוח יכללו פתרונות של אוורור טבעי או מיזוג אוויר מספק ויעיל.</p> <p>ו. המתקנים יספקו הגנה במפני פגעי מזג האוויר והסביבה (קירות, קירוי וכד').</p> <p>ז. מהמתקנים תהיה גישה נוחה אל מבנה נפרד ובו אספקת מים לשתייה, שירותים ומקלחת.</p> <p>ח. בסמיכות למתקנים יהיה מקום חניה אשר הגישה ממנו ואליו תהיה באמצעות שבילים מוסדרים.</p> <p>ט. המתקנים יונגשו לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>י. המתקנים בכל מגרש יהיו בבעלות גורם אחד המתגורר במקום.</p> <p>יא. צפיפות המבנים במגרש תהיה לפי הגדרות התכנית המאושרת.</p> <p>3. עבור שימוש תיירות מסוג יחידות קיט ("צימרים"):</p> <p>א. מתקני האכסון יעמדו ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים" כפי שמפורסמים על ידי משרד התיירות.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ב. במידה ומתקני האכסון עתידים לתפוס מקום במבנה קיים אשר תנאיו הפיזיים מקשים על 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 שיכלול 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>זכויות בניה מאושרות</p> <p>תכנית זו מוסיפה שימוש ללא שינוי בזכויות בנייה, מאפשרת המרת חלק מזכויות הבנייה המאושרות ואינה גורעת או מוסיפה על סך זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכניות קודמות.</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	יעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
מעל הכניסה הקובעת (4)	(3)	100				100 (2)	(1)	10 - 1	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 חלק מזכויות הבניה המאושרות 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 שימושי תיירות ב - 130 מגרשי מגורים ביישוב אוס בטין, ב - 90 מגרשי מגורים ביישוב סעווה, ב- 60 מגרשי מגורים ביישוב אבו קרינאת, ב- 50 מגרשי מגורים ביישובים א-סייד, מכחול, ביר הדאג' ואבו תלול (כל אחד), ב- 30 מגרשי מגורים ביישוב קאסר א-סר, ב- 20 מגרשי מגורים ביישוב תארבין, ב- 15 מגרשי מגורים ביישובים דריג'את וכוחלה (כל אחד), בהן עתידים להתקיים השימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו. הקלה ביחס להיקף השטחים המותר עבור שימושי התיירות, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

(3) גובה המבנה יהיה על פי תכניות מאושרות.

(4) מספר הקומות יהיה על פי תכניות מאושרות.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי															
	בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות, וועדה מרחבית אבו בסמה.															
6.2	עתיקות															
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת 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.															
6.3	חניה															
	כל בניה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר בנייה.															
6.4	חשמל															
	<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 לקוי 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><tr><td>סוג קו חשמל</td><td>מרחק מתיל חיצוני</td><td>מרחק מציר הקו</td></tr><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></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'														



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</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').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>אין לאפשר ניקוז של מגרש פרטי אחד לכיוון מגרש שכן, אלא לשטח ציבורי בלבד.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.7</p>
<ol style="list-style-type: none"> היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה על ידי מוסד התכנון המוסמך. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת דו"ח מעקב שינוהל ע"י הועדה המרחבית והמועצה האזורית לעניין תוספת יחידות אכסון מכח תכנית זו. שימושי התיירות ייבחנו ויאושרו על ידי מהנדס העיר בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה, והחלטת מוסד התכנון אשר מאשר את היתר הבניה תתייחס להמלצת מהנדס העיר. תנאי להיתר יהיה תאום עם משרד התיירות לעניין האופי התיירותי ומאפייני המורשת של המיזם והבינוי המוצע לו והתאמתו למגרש המגורים. 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. לעת הגשת בקשה להיתר בניה תבחן הוועדה המקומית את ההיבטים הסביבתיים של שימושי התיירות המבוקשים על מנת לוודא שאינם מהווים מטרד למגרשים הסמוכים. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 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. הצגת פתרון ניקוז במגרש. 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. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור והאכסון הקיימות והמוצעות בתחום המגרש. 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. 	

6.8

תשתיות

א. ביוב :

תנאי לקבלת היתר הוא חיבור למערכות הביוב של היישוב באישור מהנדס המועצה ומהנדס התאגיד ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת. פתרון הקצה לשפכים הוא המט"ש המשרת את היישוב. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.

ב. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של היישוב. חיבור לרשת יהיה בתאום עם מחלקת המים במועצה ובאישור תאגיד המים.

ג. תקשורת :

1. קווי הטלפון הראשיים יהיו תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים.
2. חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.
3. קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.

ד. תברואה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ה. גז :

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	היתר בניה ראשון	הכנת דו"ח מעקב שינוהל ע"י הועדה המקומית לענייני תוספת יחידות אכסון מכח תכנית זו.
2	לאחר הוצאת היתרי בניה עבור שימושים תיירותיים המותרים על פי תכנית זו ב: 15 מגרשי מגורים ביישוב אום בטין, 12 מגרשי מגורים ביישוב סעווה, 8 מגרשי מגורים ביישוב אבו קריאנת, 6 מגרשי מגורים ביישובים א-סייד, מכחול, ביר הדאג' ואבו תלול (כל אחד), 4 מגרשי מגורים ביישוב קאסר א-סר, תארבין, דריג'את וכוחלה (כל אחד).	יוגש דו"ח המעקב המנוהל ע"י הועדה המקומית אל הועדה המחוזית.
3	לאחר הוצאת היתרי בניה עבור שימושים תיירותיים המותרים על פי תכנית זו ב: 130 מגרשי מגורים ביישוב אום בטין, 90 מגרשי מגורים ביישוב סעווה,	א. יוגש לוועדה המחוזית מסמך המפרט את קיבולת השימושי התיירות הקיימים והמתוכננים ביישוב ובסביבתו, ואת השפעת התוספת המבוקשת של השימושים שבתכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	60 מגרשי מגורים ביישוב אבו קרינאת, 50 מגרשי מגורים ביישובים א-סייד, מכחול, ביר הדאג' ואבו תלול (כל אחד), 30 מגרשי מגורים ביישוב קאסר א-סר, 20 מגרשי מגורים ביישוב תארבין, 15 מגרשי מגורים ביישובים דריג'את וכחלה (כל אחד) ועד 260 מגרשי מגורים ביישוב אום בטין, 180 מגרשי מגורים ביישוב סעווה, 120 מגרשי מגורים ביישוב אבו קרינאת, 100 מגרשי מגורים ביישובים א-סייד, מכחול, ביר הדאג' ואבו תלול (כל אחד), 60 מגרשי מגורים ביישוב קאסר א-סר, 40 מגרשי מגורים ביישוב תארבין, 30 מגרשי מגורים ביישובים דריג'את וכחלה (כל אחד) בהן עתידים להתקיים השימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו, וקבעה שלביות להמשך מימושה, וזאת לאחר קבלת המלצת הועדה המקומית ומשרד 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 מגרשי מגורים כמצוין לעיל, בהם ניתן יהיה להתיר את השימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו.	ב. אישור הועדה המחוזית את המשך תוקף תכנית זו, עד ל: 260 מגרשי מגורים ביישוב אום בטין, 180 מגרשי מגורים ביישוב סעווה, 120 מגרשי מגורים ביישוב אבו קרינאת, 100 מגרשי מגורים ביישובים א-סייד, מכחול, ביר הדאג' ואבו תלול (כל אחד), 60 מגרשי מגורים ביישוב קאסר א-סר, 40 מגרשי מגורים ביישוב תארבין, 30 מגרשי מגורים ביישובים דריג'את וכחלה (כל אחד) בהן עתידים להתקיים השימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו, וקבעה שלביות להמשך מימושה, וזאת לאחר קבלת המלצת הועדה המקומית ומשרד 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 מגרשי מגורים כמצוין לעיל, בהם ניתן יהיה להתיר את השימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

20 שנים