

תכנית מפורטת מס' 287/03/10צוקיםאזורי מסחר, מלונאות ונופש

לשכת התכנון המרחבית
משרד הפנים - מנהל תכנון
05.08.2004
נ ת ק ב ל

מבואכללי

צוקים הנו ישוב קהילתי חדש בערבה הנמצא בשלבי הקמה. הישוב מוקם בשיתוף הסוכנות היהודית, משרד השיכון, מנהל מקרקעי ישראל ומועצה אזורית ערבה תיכונה, ע"פ תכנית מתאר מס' 266/02/10. בתכנית הנ"ל הושארו יעודי שטחים ומגרשים ללא הגדרת זכויות בנייה ויש לבצע עבורם תכנית מפורטת, כנדרש בתכנית המתאר.

ייצור התוכנית

מטרות התוכנית הנן חלוקת שטחי מסחר ושטחי מלונאות למגרשים, קביעת זכויות בנייה, התוויית דרכים, קוי בניין ושימושים נוספים ע"פ הנחיות התכנית.

פרוט

ע"פ תוכנית זו, שמספרה 287/03/10, תחבצע חלוקה של המגרשים הממוספרים 902, 600, ו- 601 ע"פ תכנית מס' 266/02/10 לחלוקת משנה. בנוסף יותוו קוי בניין, יוגדרו זכויות הבנייה והשימושים המותרים בכל מגרש ומגרש.

מגרש אזור מסחרי מס' 902 ע"פ תכנית המתאר יחולק ליעודי משנה הכוללים: מסחר ומסחר מיוחד, שרותי דרך, דרכים, חניה ציבורית, ושטחים פתוחים.

מגרשים 600 ו- 601 מיועדים למלונאות ונופש ג', כמוגדר בתכנית המתאר. מגרש 600 יחולק למגרשים ע"פ פרוגרמה חירותית שהוכנה בתאום עם המועצה האזורית והישוב. במגרש 601 לא תבוצע חלוקה למגרשים במסגרת תכנית זאת, אך תוקנה בו זכות לחלוקת מגרשים, ללא שינוי יעודי שטחים, בסמכות הועדה המקומית.

רמת הפיתוח במגרש 902, תהיה בסטנדרט אחיד וביצוע עבודות הפיתוח הינו תנאי להתחלת הבניה. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקוז, כיוב, מים, חאורה, חשמל ותקשורת.

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה התוכנית.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

משרד הפנים - מנהל תכנון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
לממשל הארץ
הועדה המקומית לתכנון ולבניה התלכזה
לשכת התכנון
287/03/10
28
סגן מנהל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 287/03/10
באמצעות בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

05.08.2004

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "תמר- ערבה תיכונה" נתקבל

תוכנית מפורטת מס' 287/03/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

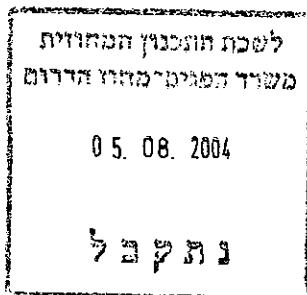
צוקים

אזורי מסחר, מלונאות ונופש

הוראות התוכנית

נפה :	כאר שבע
מחוז :	הדרום
מקום :	צוקים
המגיש :	מועצה אזורית ערבה תיכונה
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן :	אדו' דודי דרור;
גושים :	י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים
חלקות :	39042
שטח התוכנית :	1 (חלק)
תאריך :	430.026 דונם
	03.03.03

(הקנון מסחר ומלונאות)
עדכון 1.7.04



1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 287/03/10, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התוכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
2.1. 8 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התוכנית).
2.2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט).
2.3. נספח תנועה וחניה לתחנת תדלוק-מחייב מבחינת מיקום כניסות ויציאות לתחנה.
2.4. נספח הנחיות לעבודות פיתוח (מצורף להוראות התכנית)

3. שטח התוכנית
430.026 דונם

4. מטרת התוכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי, אזור שרותי דרך ואזור מלונאות ונופש על ידי שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

5. יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 266/02/10 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

6. ציונים בתוכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.



9. חכליות ושימושים

9.1. אזור מסחרי

9.1.1. השטח ישמש לצרכים מסחריים ותותר בו הקמת מבנים לצרכי מסחר, כגון: חנות, מסעדה, מזנון, בר, קפיטריה, מועדון, אולם משחקים, סדנאות וכן מרכז מידע, משרדים ושרותים ציבוריים. הכניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. מחסנים יהיו חלק מהמבנה העיקרי, בשטח שאינו עולה על 10% משטח המגרש.

9.1.2. הנחיות בנייה

- 9.1.2.1. חומרי בניה: הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח חלק או אבן טבעית, בהיקף שלא יפחת מ- 70% מסה"כ שטח חזית המבנה.
- 9.1.2.2. גגות: יהיו שטוחים.
- 9.1.2.3. דורי שמש ומתקני מזג אוויר: הצבת קולטי השמש ומדחסי המיזוג תהיה בצמוד לגג. המתקנים יוסתרו ע"י מסתור בגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 9.1.2.4. אנטנות וארובות: לא תורשה הקמת אנטנה לכל בנין. הבנינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור מהנדס הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- 9.1.2.5. חשמל ותקשורת: כל חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית. חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית. חדרי שנאים יהיו בתחום המגרשים ויבנו כחלק בלתי נפרד מהבנינים.

9.2. אזור מסחרי מיוחד

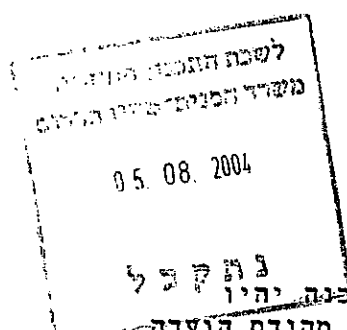
9.2.1. מגרש מס' 926 ישמש עבור שוק פתוח ולא תותר בו הקמת מבנים, למעט סככות צל, אוהל מרחבי ומבנה שרותים ציבוריים בן קומה אחת.

9.2.2. הנחיות בנייה

- 9.2.2.1. חומרי בניה: הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח חלק או אבן טבעית, בהיקף שלא יפחת מ- 70% מסה"כ שטח חזית המבנה.
- 9.2.2.2. חשמל: כל חיבורי המבנה לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית.

9.3. אזור שרותי דרך

9.3.1. השטח ישמש לצורך מתן שירותי דרך ותותר בו הקמת תחנת תדלוק דרגה ג' וכן מבנים הקשורים לתחנה כגון: חנות, מזנון, משרד, מחסנים, שרותים ציבוריים ומתקנים הנדסיים ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.



9.3.2 הנחיות בנייה

9.3.2.1 חומרי בניה: הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו

עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח חלק או אבן טבעית, בהיקף שלא יפחת מ- 70% מסה"כ שטח חזית המבנה.

9.3.2.2 גגות: יהיו שטוחים.

9.3.2.3 דודי שמש ומתקני מיזוג אוויר: הצבת קולטי השמש ומדחסי

המיזוג תהיה בצמוד לגג. המתקנים יוסתרו ע"י מסתור בגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

9.3.2.4 חשמל ותקשורת: חיבורי המבנים לרשתות חשמל, תקשורת וטל"כ

יעשו ברשת כבלים תח קרקעית. חדר שנאים יהיה בתחום המגרש ויבנה כחלק בלתי נפרד של הבנינים.

9.4 אזור מלונאות ונופש ג'

9.4.1 השטח מיועד לנופש ולתיירות מבודדת ואינטימית, בלתי נצפית במידת

האפשר, הן מהישוב והן משאר אזורי הפעילות ובהתאם לתקנים הפיזיים לבתי מלון של משרד התיירות שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה. המבנים יהיו בעלי אופי המשתלב בצורה מירבית בתוואי השטח ויוקמו תוך פגיעה מזערית בנוף ובטבע. לא תותר בו הקמת יחידות דיור. תותר הקמת מבני אכסון תיירותי והשרותים הנלווים לאכסון כגון הסעדה, מתקנים ארעיים, פריקים ויבילים כגון סככות, אוהלים, ביקחות, מיכלאות, מתקני אחגד, משחק, הפעלות, גיווט ושראות, כושר והרפתקאות, יצירה, סדנאות, תצפיות ותקשורת, ובלבד שהמבנים ו/או שהמתקנים יעוצבו בחומרים וצבעים שישתלבו ויתמזגו בנוף הטבעי ולא יהיו מפגע חזותי המתבלט או צורם. הבניה תהיה בגובה קומה אחת והגגות יהיו שטוחים. תותרנה פעילויות יום ולילה לרכות לינות וארוחות שטח. אישור המבנים ע"י מהנדס הועדה המקומית, בתאום עם מתכנן האתר.

9.4.2 תותר העברת מערכות תשתית, שמירת שטחים לצרכי ניקוז וכן הקמת

מערכות תשתית באישור ועדה מקומית.

9.4.3 מחסנים יהיו בצמוד לבניין העיקרי.

9.4.4 הנחיות בנייה

9.4.4.1 חומרי בניה: הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו

עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח, אבן טבעית, בון או חומר מקומי אחר

9.4.4.2 גגות: יהיו שטוחים.

9.4.4.3 ביוב: המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב או

כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

9.4.4.4 דודי שמש ומתקני מיזוג: הצבת קולטי השמש ומדחסי המיזוג

תהיה בצמוד לגג. המתקנים יוסתרו ע"י מסתור בגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

05.08.2004

נתקבל

- 9.4.4.5. אנטנות וארובות: לא תורשה הקמת אנטנה לכל בנין. הבניינים יחוברו למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור מהנדס הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- 9.4.4.6. גדרות: לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים ובתחומם, למעט מכלאות מקומיות לבעלי-חיים במידת הצורך.
- 9.4.4.7. חשמל ותקשורת: כל חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית. חיבור בניינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.
- 9.4.4.8. שמירת ערכי טבע קיימים: במהלך הבניה תאסר פגיעה בשטחי קרקע שאינם בתחום המבנה או המתקן המבוקש. במידה ותבוצע פגיעה שכזו תוחזר הקרקע לתואי הטבעי כתנאי לשימוש במתקן/מבנה. כשאריה שטח המגרש שאינו מסומן לפיתוח ובנינוי בתכנית הבינוי לא יותרו עבודות עפר מכל סוג, סידור אבנים, טרסות, מסלעות וסכרים. לא יותרו נטיעות, לא תותר הצבת מתקנים, ציוד, סככות, אוהלים, גדרות, פסלים, שלטים ועמודים/תרנים. לא יותר עירום/אכסון חומרי גלם או חשומות חומרות מכל סוג.

9.5. שטח ציבורי פתוח

- 9.5.1. השטח ישמש לנטיעות וגינון ולכל פעילות לרווחת הציבור.
- 9.5.2. תותר העברת מערכות תשתית, סלילת דרכים ושבילים, שמירת שטחים לצרכי ניקוז והקמת מתקני צל, וכן חדרי שנאים ע"פ דרישות חב' חשמל ובאישור הועדה המקומית. תותר הצבת מתקני אשפה ציבוריים במסגרת מתאים, בתאום עם המועצה המקומית.
- 9.5.3. במגרשים 367-369 לא תותר בנייה כלשהיא.
- 9.5.4. במגרשים 370-372 תותר זכות מעבר לרכב חרום, אספקה ושרות. לא תותר הצבת מכלי אשפה ציבוריים וכן לא יותרו נטיעות וגינון בשטחים אלה.

9.6. דרכים

- 9.6.1. מיועדות לתנועת כלי רכב.
- 9.6.2. תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
- 9.6.3. תותר העברת קוי תשתית והצבת מתקני אשפה ציבוריים במסגרת מתאים, בתאום עם המועצה המקומית.
- 9.6.4. תאסר בניה כל שהיא.

9.7. חניה ציבורית

- 9.7.1. באזור המסחרי ובאזור המסחרי המיוחד התניות יהיו בתחום מגרשי חניה הציבוריים כמסומן בתשריט.
- 9.7.2. באזור מלונאות ונופש ג' החניה תהיה בתחום מגרשי חניה ציבורית, כמסומן בתשריט.

10. סילוק אשפה

סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות/הוראות המועצה האזורית. מיכלי אשפה ימוקמו בתחום המגרשים ובמסגרת מתאים.

11. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

05.08.2004

לשכת התכנון המרחיק
משרד הפנים - מנהל הדיר12. עתיקות

- 12.1. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל ק"ב לרשות העתיקות כמתחייב וככפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 12.2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
- 12.3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 12.4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוצעה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או חוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 12.5. אין רשות העתיקות מחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יהודית ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

13. חניה:

- 13.1. החניה תהיה בתחום כל מגרש ומגרש ותהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. החניה למגרש 921 (שרותי דרך) תהיה בתחום המגרש.

14. הנחיות כלליות לחשחית

- 14.1. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, החקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, הכל באישור הרשויות המוסמכות. חשחיות מים, חשמל ותקשורת יהיו תחת קרקעיות.
- 14.2. ביוב: המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב. פתרונות ביוב מקומיים אחרים - באישור משרד הבריאות. החשחיות יהיו תת-קרקעיות.
- 14.3. חשמל: לא ינתן 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 על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק חיצוני	מתיל	מרחק מציר
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'		3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'		6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)			20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)			35 מ'

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 14.4. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי חשחית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

לשכת התכנון המהותית
משרד הסג"מ-מחוז הדרום

05.08.2004

לע"פ

15. תנאים למתן היתר בניה
- 15.1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אשורה לע"פ

15.2. בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. במגרשים המסחריים ושרותי דרך תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.

15.3. במגרשי מלונאות ונופש ג' תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:250, כולל פריסת קירות וכן פרטי קירות. תכניות הבינוי והפיתוח יועברו למשרד התיירות לצורך קבלת חו"ד.

15.4. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בנין צפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדרת פינוי פסולת הבנין לאתר מוכרז.

15.5. הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. תנאי למתן היתרי בניה למלונאות יהיה הגשת תכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה לפי תקן חניה שיהיה תקף לאותה עת ואישור רשויות התימרור להסדרי התנועה בתכנית.

15.6. היתרי בניה במגרשים הנמצאים בשטח עתיקות מוכרז ינתנו לאחר אישור רשות העתיקות.

15.7. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

15.8. היתרי בניה לתחנת התדלוק ינתנו ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

15.9. היתרי בניה ינתנו לאחר תאום עם חב' מקורות.

16. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

טבלת מצב מוצע:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מוערי	מס' יח' איכסון	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				מס' חכסיה שטח מירבי	מס' קומות מירבי	קווי בנין		
				מטרות עקריות	מטרות שדות	סה"כ עקרי שדות	קווי בנין					
							מחנה לקרקע			מעל לקרקע		
אזור שרותי דרך	921	3 ד'	-	-	100 מ"ר	20 מ"ר	240 מ"ר	240	1	ק	צ	א
אזור מסחרי	922-925	1 ד'	-----	-	50%	-----	10%	60%	2 (1)			
אזור מסחרי מיוחד	926	2 ד'	-	-	5%	-	5%	5%	1			
מלונאות ונופש ג'	611-617, 621-622	10.0 ד'	220	-	6%	-	2%	8%	1 (2)			
שטח ציבורי פתוח	367-372	0.1 ד'	-	-	30 מ"ר- שנאים	-	60 מ"ר	60	1			(3)
					30 מ"ר- מתקני צל							

הערות

- (1) שטח קומה שניה לא יעלה על 60% משטח קומת הקרקע.
 (2) תותר בניה מדורגת בקומה אחת.
 (3) מיקום חדרי שנאים יהיה ע"פ החלטת מהנדס ועדה מקומית
 (4) למעט גגון מעל אזור התדלוק, אותו ניתן יהיה לבנות עד קו בנין 0=
 (5) במגרשים 921-924 ניתן לשנות קו בנין צדדי בגבול משותף לקו בנין 0=, בסמכות ועדה מקומית ובהסכמת המגורש השכן.

17. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית:

- 17.1. התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
 17.2. לאחר אישור תכנית זו יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לרישום בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית.

18. חתימות

מועצה אזורית ערבה תיכונה
 המגיש

מנהל מקרקעי ישראל
 בעל הקרקע

מועצה אזורית
הערבה תיכונה

אד' דוד דרורי
 י. אלוני-ד. דרורי
 אדריכלים ובוני ערים
 רח' ביאליק 11, ת"א
 המכתבן
 טל: 03-5255013



נספח הנחיות לעבודות פיתוח
לתכנית מפורטת מס' 287/03/10

כללי

1. יחוד הישוב:
מיקום בלב המדבר וריכוז יוזמות תיירותיות ומסחריות המשתלבות באופיו המדברי של האזור.
2. הפיתוח באזורים אלו ישמור על אופיה ומאפייניה המדבריים של הסביבה.
3. האופי המדברי ישמר ע"י מיעוט צמחיה, צמחיה בעלת אופי מדברי ושימוש באלמנטים דוממים טבעיים-מקומיים.
4. מטרה:
הנספח מתווה הוראות והנחיות עקרוניות לפיתוח השטח ומהווה בסיס ליצירת תכנית פיתוח ובינוי מפורטת.

הנחיות כלליות

1. בהתאם לעקרונות נספח זה תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת, אשר מטרתה ליצור הגדרות מפורטות ומגבלות לפיתוח בשטח התכנית.
2. תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת תהיה בסמכות ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. תכניות בינוי ופיתוח במסגרת בקשות להיתרי בניה יעמדו בהנחיות, דרישות ומגבלות תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת.

פרוט

1. נוף טבעי:
יש לשמור על המצב הטבעי בכל השטחים אשר אינם מפותחים ואינם מיועדים לפיתוח.
2. הכשרת שטח:
בשלבי הכשרת השטח (לבניה או לדרכים) תעשה עבודת הפיתוח בתחום השטח המיועד לפיתוח בלבד, ללא פגיעה בשטחים הסמוכים. כל פגיעה, במידה ותתרחש, תחייב החזרת המצב הטבעי לקדמותו.
3. גינון:
 - 3.1. גינון יאושר רק בצמוד לאזורי בינוי.
 - 3.2. השימוש בצמחיה יעשה ע"י צמחיה המותאמת למקום, בצפיפות ודגם התואמים למצב הטבעי, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המפורטת.
 - 3.3. עיקר מאמץ השתילה יעשה ע"י עצים.

3.4. יאסר שימוש בדשאים כפתרון לכיסוי קרקע אלא אם תוכח נחיצותו לפעילות המתוכננת.

4. גידור:

4.1. גידור נמוך עד גובה 1.2 מ' יעשה בבניית אבן טבעית מקומית בלבד.

4.2. גידור גבוה יותר יעשה בבניית אבן כנ"ל עד לגובה 60-120 ס"מ ומעל גדר

מתכת או בטון מטויה, בהתאם לרשימת גוונים שתקבע ע"י הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת.

5. שילוט:

יעשה ע"פ מפרט שיקבע בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המפורטת

6. קוי רכס:

6.1. לא יתבצעו כל נטיעות על קוי הרכס.

6.2. לא ימקומו מתקנים כלשהם על קוי הרכס.

6.3. פיתוח בקוי רכס יהיה מינימלי, ללא הרמת אלמנטים כלשהם מעל קו הרכס נתקבל

7. אלמנטים בפיתוח:

7.1. שטח המיועד לפיתוח יטופח ברובו (מינימום 60%) ע"י חומרים מהדומם,

המותאמים לסביבה.

7.2. אלמנטים כגון פינות ישיבה מוצלות ועצים ימוקמו בנישות טופוגרפיות אשר

אינן מאפשרות צפיה באלמנטים אלו ממרחק.

חתימות הנספח

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שוו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נצעה או יעשה עי ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרות העומדות לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן החתימתנו ניתנת אך ורק במקומות כבש הכוונות. תאריך: 05.08.2004 מרחם ונדרום

מועצה אזורית ערבה תיכונה
המגיש

מועצה אזורית
הערבה תיכונה

מרחם ונדרום
מרחם ונדרום
מרחם ונדרום
מרחם ונדרום
מרחם ונדרום
מרחם ונדרום
מרחם ונדרום
מרחם ונדרום
מרחם ונדרום
מרחם ונדרום

אד' דוד דרורי
י. אלונ-ד. דרורי
אדריכלים ובני ערים
רח' ביאליק 11, ח"א 03/5255013
המחנך