

תכנית מס' 31/107/02/26
 משרד הפנים-מחוז דרום
 2014 ז.ט.
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 31/107/02/26

שם תוכנית: מוקד תיירות ונופש - פארק ירוחם

שכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 ז.ט. 2014
נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: ירוחם
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים - מחוז הדרום</p> <p>18/7/14</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השו"ת <input type="checkbox"/></p> <p>התכנית נקבעה טעונה אישור השו"ת <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>2/7/14</p> <p>תאריך</p>	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965</p> <p>התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום 2/7/14</p> <p>צוית שיו"ת - מילניום</p> <p>מנהלת מינהל התכנון</p> <p>מחוז דרום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה את מיקומו ומבנהו של מוקד התיירות שעל שפת האגם בפארק ירוחם. התכנית מבטלת את מיקומו הסטטוטורי הקודם של מבנה התיירות בצד הצפוני של האגם, ע"פ תכנית מס' 19/107/02/26 ומיעדת לו את הדופן הדרומית של האגם. המבנה עתיד להכיל את אזור המיסחר המיועד לחנות שעל שפת האגם, מיסעדה, מוקד הדרכה, משרדי הנהלת הפארק וכד', ויהווה מוקד פעילות מרכזי בלב הפארק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מוקד תיירות ונופש - פארק ירוחם	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
31/107/02/26	מספר התוכנית	
270.9 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
9	מספר מהדורה בשלב	
יוני 2014	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ל.ג.	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירוחם
		קואורדינטה X	190200 - 191600
		קואורדינטה Y	543800 - 544600
1.5.2	תיאור מקום	בפארק האגם שבשטח הישוב ירוחם	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית ירוחם.
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירוחם
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39072		חלק מהגוש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
19/107/02/26	,1,2,3,4,5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7/7/1994	4228	שינוי ייעודי קרקע מ'אזור פארק' 'אזור תיירות', 'אזור מתקני טיהור' ל'גן לאומי', פארק 'נירוחס', דרך מוצעת ו'מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור'	שינוי	19/107/02/26 – פארק ירוחם
16/12/2010	6173		כפיפות	122/02/26 – תכנית מתאר ירוחם
23/1/2000	4845		כפיפות	תמ"מ 14/4
29/10/1981	2759		כפיפות	תמ"מ א 8
18/12/2006	5606		כפיפות	תמ"מ א 3/34

..

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	תכנון נוף בע"מ	יוני 2014	1	---	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	הועדה המחוזית	תכנון נוף בע"מ	יוני 2014	---	18	-	מחייב	הוראות התכנית
	הועדה המחוזית	תכנון נוף בע"מ	יוני 2014	1	---	1:100, 1:250	מנחה	נספח בינוי
	הועדה המחוזית	אופק הנדסה אילן מרכוס	יוני 2014	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה
	משרד הבריאות	אזי מיימון	יוני 2014	1		1:1250	מנחה	נספח מיים וביוב

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם							
						ת.ד. 1 ירוחם 80550	08-6598270		08-6598265		

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				מועצה מקומית ירוחם							
						ת.ד. 1 ירוחם 80550	08-6598270		08-6598265		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				מינהל מקרקעי ישראל							
בעלים						קריית הממשלה – התקווה 4 באר שבע	08-6264333		08-6264250		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@tichnun- nof.co.il	03- 9773090		03-9733640	מושב בני עטרות משק 43 ת.ד. 164	510597339	תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף	60727	57788549 ת.ד. 164 מושב בני עטרות	יאיר אביגדור	אדריכל	עורך התכנית
ilan@ofec- eng.co.il	03- 6486433	050- 5245481	03-6477083	הברזל 38 רמת החייל תל אביב 69710	5140249 67	אופק הנדסה	24709	050700236	אילן מרכוס	אינג'	יועץ תנועה ומתכנן כבישים
maymon@may moneng.com	08- 6650818	054- 6881193	08- 6237136	ת.ד. 1448 באר שבע 84114	5140161 61	אדי מיימון, הנדסה בע"מ	12550	69552305	אדי מיימון	אינג'	מתכנן מים וביוב
mashav@inter. net.il	03- 9611437	050- 6865140	03-9414820	משה לוי 14 ראשלי"צ	5115272 93	מ.ש.ב. מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	699	055548127	יוסי כהן	מודד	מודד

...

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מפלס +0.00:	מפלס הכניסה הראשי מכיוון החניה והדרך הסמוכה, כפי שמופיע בנספח הבינוי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מוקד של חנות, תיירות מבנים ומוסדות ציבור בפארק ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת מוקד תיירות הכולל חנות, תיירות מבנים ומוסדות ציבור בפארק האגם בירוחם.
- חלוקה למגרשים לשטח למסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, דרך מאושרת, גן לאומי [עם הוראות מיוחדות] ושטח לפארק.
- קביעת הנחיות לגבי הבינוי בשטח התכנית והנחיות לגבי פיתוח השטח, בהתאם לתשריט ולנספחים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	271 דונם
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				0	מ"ר	מגורים
				0	מס' יח"ד	
				0	מ"ר	דיוור מיוחד
				0	מס' יח"ד	
לצרכי חנות בלבד	230		230+	0	מ"ר	מסחר
				0	מ"ר	תעסוקה
	300		+300	0	מ"ר	מבני ציבור
				0	חדרים	תיירות /
	270		270+	0	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	201-203	פארק [ירוחם]
	301	פארק [ירוחם] עם הוראות מיוחדות
	501-503	דרך מאושרת
	601	דרך מוצעת
	901	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	תיירות - שימושים תיירותיים בהתאם לתכנית 122/02/26
ב.	חנות
ג.	מסעדות ובתי קפה
ד.	מבנים לצורך פעילות הפארק – מבני הדרכה ופעילות, מרכז הסברה והדרכה, מרכז מבקרים, תצוגה, פעילות קהילה נוער וספורט הקשורה ומשרתת את הפארק ומנוהלת על ידי הרשות המקומית או מטעמה.
ה.	שירותים ציבוריים
ו.	מינהלה ומישרדים
ז.	פנאי וספורט
ח.	שטחי שרות: מבני תשתית משק ושרות, מחסנים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>על הבינוי יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>החזית של החנות תשולב היטב בחזות המבנה לשביעות רצון מהנדס הרשות או מי מטעמו.</p> <p>גובה קומת הכניסה הוא מינימום 3.5 מ' ומקסימום 4.5 מ'. לא תותר הקמת גלריה.</p> <p>גגות - גג המבנה יהיה שטוח, לא יורשו גגות משופעים ובכלל זה חיפוי ברעפים.</p> <p>הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אוויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.</p> <p>לצורך הסתרת מתקנים תותר הגבהה של מעקה הגג עד 1.2 מ' מעל גובה הגג.</p> <p>בנוסף לשטחי הבניה המוצעים ניתן להוסיף מעברים ושבילים לא מקורים להולכי רגל, מהמבנה המרכזי למבנה המסעדה, צמוד לפני הקרקע או מנותק מהם.</p>
ב.	פיתוח במידת הצורך, יוקמו גדרות מאבן מקומית או בציפוי טיח בגוון שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית
ג.	חניה תהיה בתחום המגרש.

4.2	שם ייעוד: פארק [ירוחם]
4.2.1	שימושים
א.	פארק, חורשות, רחבות ציבוריות, טיילות, שבילים, אזורי פיקניק, חניוני יום ולילה, דרכי גישה וחניות.
ב.	מוזח לצרכי שייט באגם.
ג.	מתקנים לספורט פנאי ונופש, ובכלל זה מאהל, וכן מתקני עזר לרכיבת אופניים, שטח לימודים והדרכה.
ד.	שרותים ציבוריים ומבני שרות.
4.2.2	הוראות
א.	<p>ניתן להוציא היתר בניה על פי הוראות אלה לשטחי הבניה המותרים בטבלת זכויות ומיגבלות הבניה שבסעיף 5 להלן, הניתנים לצורך מבני שרותים ציבוריים בלבד.</p>

<p>כמו כן מותרת הקמת סככות הצללה, כמפורט להלן. על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 22, בהתאם לסוג היער. כל שימוש עתידי אחר, לו נדרשים שטחי בניה, יוגדר בתכנית נפרדת ברמה מפורטת שתוכן בהתאם לעניין. מפגש עם אזור גן לאומי – באזור מפגש זה, תהיה הקפדה יתרה על פיתוח שאינו פוגע באופן ישיר או עקיף, בערכי קרקע, ובכלל זה בינוי מוצנע ומשולב בתוואי השטח, שימוש בחומרים טבעיים וכד'.</p> <p>צפרות ותיירות טבע – בכל פעולת פיתוח שתעשה בתחומי התכנית, תמונע כל פגיעה בערכי טבע, המהווים חלק מאזור האגם וסביבותיו, ובכלל זה שמירה על אזורי קינון ושהיה לעופות מיים, והגנה עליהם. כמו כן ישמרו התנאים הדרושים לצפיה בעופות המיים.</p>		
<p>בינוי יעשה ע"פ ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל בניה חדשה תותאם לתנאי האקלים המדברי. 2. כל בניה חדשה תתאפיין בהתאמה מירבית לתוואי השטח ולטופוגרפיה ובעבודות עפר מינימליות. 3. דרכי הגישה למבנה יסתמכו, ככל הניתן, על רשת הדרכים הקיימת והמתוכננת, ובכללן דרכי עפר קיימות. 4. תותר הקמת סככות צל. הסככות יבנו מחומרים קלים בלבד: שילוב של שלד עץ או מתכת, עם יריעות בד או רשתות צל. ניתן להקים סככות צל בשטח הפארק, ע"פ תכנית זו ללא צורך בתכנית מפורטת נוספת. 	בינוי	ב.
<p>פיתוח שטח הפארק הנכלל בתכנית זו, יעשה על פי ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו קירות תומכים בגובה העולה על 1.2 מטר. ישמר מרחק אופקי מינימאלי של 2 מטר בין קיר תומך אחד למשנהו או לכל קיר בנוי אחר. 2. יש לאזן את עבודות החפירה והמילוי בתחום כל תכנית בניה ופיתוח. לא יותר מילוי בחול מבחוץ ולא יותרו עבודות חציבה או חפירה שבהם הפסולת משונעת אל מחוץ לתחום התכנית אלא באישור וועדה מקומית. 3. חומרי גמר לקירות חיזוניים, קירות תומכים וקירות פיתוח – אבן טבעית, אדמה, טיח בצבעי אדמה ועץ. ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית יותר שימוש בחומרים אחרים המשתלבים בסביבה. 4. לא יותר שימוש במבנים וסככות תעשייתיים ניידים מפלסטיק, פח, או כל חומר תעשייתי אחר. 5. מבנים, מתקנים טכניים, אזורי חנייה או שירות, יוסתרו ע"י קירות אבן, צמחיה, עץ או אדמה. 6. תותרנה עבודות עפר ופיתוח לצורך הסדרת איגום מים, תעלת מים וכד'. 7. תותר העברת דרכי שרות לצורך תחזוקת הפארק. הדרך לא תעלה על רוחב 3 מ'. חל איסור לצפות את הדרך באספלט, או בכל חומר אחר הזר למקום. 8. תותר הכשרת שטחי חניה. 9. תותר העברת צנרת תת קרקעית לצורכי תשתית כלשהי. 10. בשימושים של אזור חווה לרכיבת סוסים, ופינוח חי – יש לתאם מול היחידה הסביבתית את היתרי הבניה עבור שימושים אלה לשם ישום אמצעים נדרשים למניעת מטרדים סביבתיים. 	הוראות פיתוח	ג.
<p>תותר חנייה באזורי חניה מוסדרים בלבד.</p>	חנייה	ד.

שם ייעוד: פארק [ירוחם] עם הוראות מיוחדות		4.3
שימושים		4.3.1
מאגר מים		.א
דיג ומתקני שירות לצרכי דיג, מזחים, מעגנת סירות, גשרים וסכר		.ב
הוראות		4.3.2
האזור המיועד לאגם, ויחולו בו ההוראות הבאות:		
כל הפעולות באזור זה יבוצעו בתאום ובהנחיית רט"ג.		.א
יותר שייט לא מוטורי באגם		.ב
1. כל שימוש בתחום המאגר ולאורך גדותיו יעשה באישור משרד הבריאות ובתאום עם קק"ל. רשות הטבע והגנים והמשרד להגנת הסביבה. 2. פיתוח המאגר יעשה תחת הקפדה על מניעת פגיעה בעופות המים. בצמחיית הגדות, באפשרות הקינון, במיני צמחים ובמיני בעלי חיים אחרים.		.ג

שם ייעוד: דרך מוצעת		4.4
שימושים		4.4.1
דרכים לכלי רכב, אופניים, והולכי רגל		.א
הוראות		4.4.2

שם ייעוד: דרך קיימת		4.5
שימושים		4.5.1
דרכים לכלי רכב, אופניים, והולכי רגל		.א
הוראות		4.5.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	901	20000	חנות: 200	50	30	10	4.25 %			4.5	1	1					
			תיירות: 250	10	20	10											
			מבנה ציבור: 300	40	0	0											
פארק	203,201	7000	50 (*)	20	0	0	1%	1%	70			3.5	1	0			

(*) לכל תא שטח, לצרכי מבני שרתים בלבד, הניתנים לבניה מכוח תכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה
היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, הינו תאום עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו, לגבי דרישות הבינוי, הפיתוח, מערך התשתיות וכדומה.
ב. אישור הוועדה המקומית ל"תכנית בינוי ופיתוח" לכל שטח המגרש או המגרשים נושאי הבקשה יהווה תנאי למתן היתר בניה. תכנית זו תוכן בקני"מ של 1:250 או 1:500 ותכלול הנחיות מפורטות לגבי גימור המבנים, פרטי בניה מנחים, אופי הפתחים, צורת המבנים, אופן העמדתם במגרש, אופן הטיפול בגגות, בגדרות וכד'. התכנית תכלול את כל הבינוי והפיתוח המוצעים במגרש, גם אם בפועל מוגש ההיתר רק על חלק מהבינוי או הפיתוח.
ג. הבקשה להיתר תכלול את הנתונים הבאים:
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית פיתוח של כל המגרש בקני"מ 1:100, שתכלול, בין השאר: <ul style="list-style-type: none"> - העמדת הבניין או הבניינים המוצעים בהיתר, על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה על ידי מודד מוסמך. - מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גובהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים. - תכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבניין, והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש. - פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, שטחי פריקה וטעינה. - תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות (אם נדרש), גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. חומרי גמר. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות, פיתרון עיצוב להסתרת מתקני עזר ומערכות טכניות. • חזיתות הבנין ופרטים עקרוניים של חומרי הגמר, לרבות גגות, בהתאם להנחיות שהוגדרו במסמך הנחיות הבינוי. • ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן. • פרטים מחייבים ביצוע של פרגולות
ד. אישור היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית אם ידרש על ידי מהנדס הרשות.
ה. היתר הבנייה יחייב הצגת פתרון למתקני איסוף הפסולת, כולל פסולת בת מחזור, לאישור מחלקת התברואה ברשות המקומית.
ו. חשמל ותקשורת:
<ul style="list-style-type: none"> • קבלת אישור חברת החשמל בדבר תנאי חברת החשמל לאספקת חשמל לבניין. • תיאום וקבלת אישור חברת "בזק" בדבר חיבור הבניין לתשתית בזק.
ז. אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
ח. מבנה המיועד לחנות
היתר הבנייה לבניין הכולל אזור המיועד לחנות יפרט את מיקום השילוט של החנות. השילוט ישולב היטב בחזות הכללית של המבנה, לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה.
הוצאת היתר בניה לעסק תחייב הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון) וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, לשביעות רצונו של היחידה לאיכות הסביבה.
ט. היתרי בניה למתקנים לטיפול במיים ולמתקנים לאיחסון או שימוש בדלקים, יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.
י. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
יא. סיכונים ססמיים:

<p>1. עמידות מבנים בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של הבמנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>
<p>יב. תנאי להיתר בניה עבור אזור רכיבת סוסים ופינת חי יהיה אישור היחידה האזורית לאיכות סביבה, לעניין מניעת מטרדי ריח.</p>
<p>יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רט"ג, אשר תיבחן את השפעות הרעש, התאורה והתשתיות על סביבת תחום התכנית.</p>

6.2 עיצוב אדריכלי

<p>א. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בניה :</p> <p>הנחיות מפורטות לגבי גימור המבנים, פרטי בניה מנחים, אופי הפתחים, צורת המבנים, אופן העמדתם במגרש, אופן הטיפול בגגות, בגדרות וכד', יקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ב. "תכנית הבינוי ופיתוח" תאושר בוועדה המקומית ותהווה תנאי להגשת היתר בניה.</p> <p>ג. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. למעט מרזבי גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה ויצבעו בצבע לפי המצויין בהיתר הבניה.</p>
--

6.3 חניה

<p>החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
--

6.4 ביוב וניקוז

<p>א. מערכת הביוב תוקם על פי ההנחיות בניספח מים וביוב</p> <p>ב. בכל מקרה בו יבוצעו עבודות בקווי ביוב ראשי קיים, במקום בו הוא חוצה את הנחל, יש לתאם את היתר הבניה אל מול היחידה הסביבתית.</p>
--

6.4 איכות הסביבה

<p>ב. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.</p> <p>ג. אין לבצע פעולות מילוי, חציבה, הסטה, שינוי תוואי או פגיעה בשטחי ניקוז טבעיים של הנחלים, או להניח תשתיות באופן העלול לפגוע בחזותם או באופן תפקודם. בהתאם לצורך ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ינקטו אמצעים להגנה על דפנות הערוצים, טרם ביצוע העבודות וזאת בתיאום עם רשות הניקוז והיחידה הסביבתית להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לכל בניה ו/או פיתוח בתחום התכנית יידרש אישור רט"ג, אשר תיבחן את השפעות הרעש, התאורה והתשתיות על סביבת תחום התכנית.</p>
--

6.5 פיתוח סביבתי

<p>א. בכל שטח הפארק ינטעו וישתלו רק מינים מקומיים של עצים וצמחים, ולא מינים פולשים.</p> <p>ב. במהלך עבודות הבינוי במגרשים, לא תותר כל שפיכת עפר, פסולת בניין וכד', מעבר לתחומי המגרש.</p> <p>ג. תכנון קירות תומכים, מיקום החניות, שילוב צמחיה ישולב ב"תכנית הבינוי והפיתוח" ויוצג בחתכים לאורך ולרוחב.</p>
--

6.6 הוראות בנושא חשמל

<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית</p>

ד. איסור בניה מתחת מתחת לקווי חשמל עיליים:		
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.		
קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ' מי	2.25 מ' מי
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי	5.00 מ' מי	6.50 מ' מי
בשטח פתוח	-	8.50 מ' מי
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי	9.50 מ' מי	13.00 מ' מי
בשטח פתוח		20.00 מ' מי
קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		35.00 מ' מי
ו. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.		

6.7 פיתוח תשתיות

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.

6.8 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.11 תנאים למתן טופס 4

א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה.
 ב. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
 ג. שיקום נופי ופיתוח של שטח המגרש וסביבותיו, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

6.12 עתיקות

א. בשטחים שיאותרו כשטחים ארכיאולוגיים המיועדים לשימור לא יבוצעו עבודות בינוי ופיתוח להוציא שבילים ונטיעות להכשרת האתר כגן ציבורי, הכל על פי חוק העתיקות ותכנית שתתואם עם רשות העתיקות.
 ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש : עד 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / מקומית	תאריך
ג'ורג' שמידט וזלגה מזכרת המועצה מועצה מקומית ירוחם		שם תאגיד / מקומית	23.06/14
יוס במועל (אם רלבנט)		שם תאגיד / מקומית	23.06/14
בעלי עניין בקרע		שם תאגיד / מקומית	23.06/14
עורך התכנית	57788549	תכנון נוף-בע"מ - אדריכלי נוף	5.6/14

תכנון נוף בע"מ