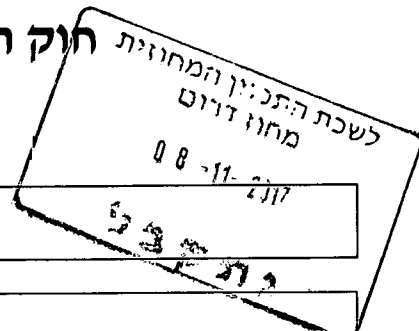


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



|                       |
|-----------------------|
| <b>הוראות התוכנית</b> |
| תוכנית מס' 322/03/30  |
| שם תוכנית: צוקים 2010 |

מחוז: **דרום**  
 מרחב תכנון מקומי: **ערבה תיכונה**  
 סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

| הפקדה | מתן תוקף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <div data-bbox="236 994 699 1316"> <p>יחידת תכנון - מחוז דרום<br/>                     חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965<br/> <b>322/03/30</b><br/>                     אישור תכנית מס' <b>419.11</b><br/>                     הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>                     ביום <b>19.11.07</b> לאשר את התוכנית<br/> <input checked="" type="checkbox"/> תוכנית לא מינעה טענה אושלת נגד<br/> <input type="checkbox"/> תוכנית נקבעה תנאים איזור ש<br/>                     יחידת תכנון - מחוז דרום<br/>                     הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> </div> |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**דברי הסבר לתוכנית**

1. תכנית מפורטת לשוב "צוקים", תכנית מס' 266/02/30, עוסקת בהתוויה סטטוטורית יסודית שמטרתה הקמת הישוב "צוקים".
2. עם תחילת אכלוס הישוב נוצרו צרכים לתיקונים ביעודי שטחים וגבולותיהם וכן ביצוע חלוקת שטחים ביעודים קיימים והטמעת תכניות חלוקה אשר אושרו על ידי הועדה המקומית, במטרה לאפשר חכירת מגרשי ע"י תושבים יזמים לצרכי הפעלת מיזמים תיירותיים.
3. לעת הקמת הישוב על פי תכנית 266/02/30, נקבעו בתכנית 3 שלבי פיתוח אשר נועדו ליצור פיתוח מדורג ומושכל המאפשר תחילת קיום כישוב קטן ובהמשך פיתוחו באופן מדורג. עם התקדמות האיכלוס בישוב ופיתוחו, עד השלמת 2 השלבים הראשונים כמעט במלואם, יבוטלו בתכנית זו שלבי הפיתוח ויקבע פיתוח מדורג לתאי שטח המיועדים למבני ציבור וספורט בלבד - ראה סעיף 7 לתכנית זו.
4. התכנית מטפלת בשטחי תיירות מבודדת - מלונאות ונופש בבניה לא רוויה - אשר זכויות ומגבלות בהם נקבעו בתכנית מפורטת מס' 287/03/30, ע"י שינוי מיקום רצועות ש.צ.פ., חלוקת השטח למגרשים וקביעת הנחיות תפעוליות.
5. תכנית זו מסדירה את השינויים המבוקשים, כולל הרחבת שטחי דרכים על חשבון שטחים ציבוריים אחרים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

צוקים 2010

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

322/03/30

מספר התוכנית

1,373.266 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

24/09/2017 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת בעלים  
בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

קואורדינטה X 216000

קואורדינטה Y 489000

**1.5.2 תיאור מקום**

הישוב צוקים – כל התחום לפיתוח

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

מועצה אזורית הערבה התיכונה

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה

באר שבע

יישוב

צוקים

שכונה

כל הישוב

רחוב

כל הישוב

מספר בית

כל הישוב

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39042    | מוסדר   | חלק מהגוש     |                     | 1                 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש   | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי   |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית                            | מספר מגרש/תא שטח        |
|----------------------------------------|-------------------------|
| 266/02/30                              | כל המגרשים בתחום התכנית |
| 287/03/30                              | כל המגרשים בתחום התכנית |
| תכניות חלוקה אשר אושרו בסמכות ו.מקומית | כל המגרשים בתחום התכנית |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                          | מספר ילקוט פרסומים | תאריך     |
|--------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| 266/02/30          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 266/02/30 ממשיכות לחול | 4977               | 4/4/2001  |
| 287/03/30          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 287/03/30 ממשיכות לחול | 5359               | 17/1/2005 |
| 3002/מק/10         | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה את התכנית המאושרת, הוראות תכנית 3002/מק/10 ממשיכות לחול         | 5081               | 4/6/2002  |

**1.7 מסמכי התוכנית**

| סוג המסמך                             | תחולה   | קנ"מ    | מספר עמודים | מספר גיליונות                     | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך       | גורם מאשר   | תאריך האישור |
|---------------------------------------|---------|---------|-------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|-------------|--------------|
| הוראות התוכנית                        | • מחייב |         | 29          |                                   | 24/09/2017        | אדרי' דודי דרורי | ועדה מחוזית |              |
| תשריט התוכנית                         | • מחייב | 1: 2500 |             | 1                                 | 24/09/2017        | אדרי' דודי דרורי | ועדה מחוזית |              |
| נספח תנועה                            | • מנחה  | 1: 1250 |             | 1                                 | 10/2017           | אינג' רנן שחורי  | ועדה מחוזית |              |
| נספח נופי והנחיות בינוי               | • מנחה  | 1: 2500 | 15 (חוברת)  | 2 (גיליונות תשריט מצורפים לחוברת) | 9/2017            | אדרי' ורד גלאון  | ועדה מחוזית |              |
| נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז | • מנחה  | 1: 2500 | 21          | 1                                 | 10/2017           | אפיק הנדסה       | רשות ניקוז  |              |
| טבלת הקצאה ואיזון                     | • מחייב |         | 26          |                                   | 10/2017           | עמיר עזר         |             |              |

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                                                        |
|                    |                |           |            | מ.א. הערבה התיכונה        | 500262548 | מרכז ספיר<br>ד.נ. ערבה תיכונה | 077-6449030 |        | 077-6779008 | <a href="mailto:handasa@arava.co.il">handasa@arava.co.il</a> |

| 1.8.2 יזם בפועל |                |           |            |                                     |           |                           |            |        |            |                                                          |
|-----------------|----------------|-----------|------------|-------------------------------------|-----------|---------------------------|------------|--------|------------|----------------------------------------------------------|
| מקצוע / תואר    | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית           | מס' תאגיד | כתובת                     | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל                                                    |
| אגודה שיתופית   |                |           |            | צוקים, אגודה שיתופית להתיישבות בע"מ | 570033837 | צוקים<br>ד.נ. ערבה תיכונה | 08-9974415 |        | 08-9974415 | <a href="mailto:zukim@arava.co.il">zukim@arava.co.il</a> |

| 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                                                      |
| בעלים                  | מדינת ישראל ע"י רמ"י מחוז דרום |           |            | רמ"י מחוז דרום            | 5001011761 | התקווה 4<br>באר שבע | 08-6264333 |        |     | <a href="mailto:hagais@mami.gov.il">hagais@mami.gov.il</a> |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו |                |                                   |            |                                   |           |                                             |            |             |            |                                                                      |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------|---------------------------------------------|------------|-------------|------------|----------------------------------------------------------------------|
| מקצוע / תואר                        | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות                         | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית         | מס' תאגיד | כתובת                                       | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל                                                                |
| עורך ראשי                           | אדריכל         | דודי דרורי                        | 03005178-3 | ד. דרורי<br>אדריכלים ובוני ערים   | 36972     | רח' העוגן 3 ת"א-יפו                         | 03-5259013 | 052-2519272 | 03-5259203 | <a href="mailto:office@drori-arch.co.il">office@drori-arch.co.il</a> |
| מודד                                | מודד           | משה פלוס<br>הלפרין-פלוס<br>מודדים | 245616149  | משה פלוס<br>הלפרין-פלוס           | 442       | רח' הכשור'ת הישוב<br>10 א.ת. חדש<br>ראשלי"צ | 03-9627082 | 052-3961254 | 03-9626874 | <a href="mailto:Mail@hf-mapping.co.il">Mail@hf-mapping.co.il</a>     |
| נספח תנועה                          | מהנדס          | רנן שחורי                         | 24236747   | פרייברג<br>מהנדסים (2004)<br>בע"מ | 101261    | רח' הירקון 67, בני ברק                      | 03-7541046 | 050-7926840 |            | <a href="mailto:renans@datamap.com">renans@datamap.com</a>           |
| נספח נופי                           | אדריכלית       | ורד גלאון                         | 028530244  |                                   | 112853    | רח' מודיליאני 9,<br>תל אביב                 |            | 050-7978815 |            | <a href="mailto:vm@arava.co.il">vm@arava.co.il</a>                   |
| נספח ניקוז                          | מהנדס          | נמרוד חלמיש                       | 054709837  | אפיק הנדסה                        | 41255     | רח' הגורן 6 פארק<br>תעשייה עומר 84964       | 08-6460914 | 052-2707240 |            | <a href="mailto:office@afik-eng.com">office@afik-eng.com</a>         |
| טבלת הקצאה ואיזון                   | שמאי           | עמיר עזר                          | 057706699  | אירני - עזר<br>שמאות מקרקעין      | 425       | רח' דב פרידמן 16<br>רמת גן 52503            | 03-7525666 |             | 03-7525333 | <a href="mailto:office@irani-azar.com">office@irani-azar.com</a>     |

## 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 |
|------|------------|
|      |            |

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

שינוי מערך הדרכים והגדלת רוחב דרכים, הוספת שטחים ציבוריים פתוחים, וביצוע שינויים בגבולות ושימושים של יעודים קיימים בתכנית מאושרת וביטול שלבי פיתוח והקמה אשר נקבעו לעת הקמת הישוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 תכנית זו מעדכנת פריסה של יעודי קרקע אשר אושרו בתכניות קודמות ועדכון שימושים מותרים, ללא הוספת יעודים חדשים, הנובעים מפיתוחו של הישוב, הסקת מסקנות מתהליך הפיתוח והבנת תהליכי תפקוד ומגבלות, כל זאת בסמכות ועדה מחוזית.
- 2.2.2 ביטול דרכי גישה לרכב מאזורי מגורים למיזמים תיירותיים ועדכון דרך הגישה.
- 2.2.3 ביטול דרכי גישה מאזור תעשייה קלה ומלאכה לאזור מגורים.
- 2.2.4 הרחבת דרכים פנימיות בישוב.
- 2.2.5 שינוי יעוד אזור חקלאות מיוחד לאטרקציה תיירותית עבור תיירות חקלאית.
- 2.2.6 שינוי ייעוד שטח מלונאות ונופש ב' למלונאות/אכסון תיירותי עבור מיזם תיירותי עצמאי לכפר נופש זעיר.
- 2.2.7 שינוי ייעוד שטחי מלונאות ונופש א' ו- ב' לתיירות, עבור פיתוח כפר אומנים מקומי.
- 2.2.8 החלפת שטחים שייעודם מלאכה ותעשייה זעירה בשטחים שייעודם תעשייה קלה ומלאכה ושטחים שייעודם מבני מלאכה ומסחר מיוחד בשטחים שייעודם מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
- 2.2.9 הוספת שטחי ש.צ.פ. ע"י החלפתם ביעודים אחרים וע"י הקצאתם מחדש בשטח שייעודו שימור נופי, לצורך פיתוח מקומי.
- 2.2.10 שינוי ייעוד מלונאות אכסון מלונאי (הנחיות מיוחדות) וייעוד שטחים פתוחים (שימור נופי) לייעוד נחל, בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/3.
- 2.2.11 חלוקה ושינויי גבולות תאי שטח בתוך תחומי היעודים, על פי תכניות חלוקה מאושרות.
- 2.2.12 הסדרת תאי שטח עבור מתקנים הנדסיים בהתאם לנדרש.
- 2.2.13 ביטול שלבי פיתוח אשר נקבעו בתכנית 266/02/30.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1,373.266 |
|-------------------------|-----------|

| הערות                                                                      | סה"כ מוצע בתוכנית |          | שינוי (+/-) למצב המאוסר | מצב מאוסר  | ערך      | סוג נתון כמותי   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|-------------------------|------------|----------|------------------|
|                                                                            | מתארי             | מפורט    |                         |            |          |                  |
| * אזור מגורים א' ע"פ תכנית 266/02/30                                       |                   | 29,450   | 0                       | * 29,450   | מ"ר      | מגורים           |
|                                                                            |                   | 155      | 0                       | 155        | מס' יח"ד |                  |
| * אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד ואזור מלאכה ותעשיה זעירה ע"פ תכנית 266/02/30 |                   | 38,058   | +2,764.5                | * 35,293.5 | מ"ר      | תעסוקה           |
| * אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד ע"פ תכנית 266/02/30                          |                   | 6,546    | -243                    | * 6,789    | מ"ר      | מסחר             |
| * ע"פ תכנית 266/02/30                                                      |                   | 12,259.5 | +10,959.5               | * 1,300    | מ"ר      | מבני ציבור       |
| * ע"פ תכנית 266/02/30 וע"פ תכנית 287/03/30                                 |                   | 262      | -170                    | * 432      | חדרים    | תיירות / מלונאות |
|                                                                            |                   | 43,656   | +32,996                 | * 10,660   | מ"ר      |                  |

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים      |                                          |                      |                 |                 |                                                    |                          |                             |                                                    | תאי שטח                                                                       | יעוד                             |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| גבול מגבלות<br>בניה | שטח לאיחוד<br>וחלוקה חדשה                | קו מים               | דרך<br>לביטול   | שימור<br>נופי   | אזור עתיקות                                        | זיקת הנאה                | הנחיות<br>מיוחדות<br>נוספות | הנחיות<br>מיוחדות                                  |                                                                               |                                  |
|                     | 1-98                                     |                      | 154, 152        |                 | 108, 106, 104, 102, 100<br>140, 110                |                          |                             |                                                    | 1-155                                                                         | מגורים א'                        |
|                     |                                          |                      |                 |                 |                                                    |                          |                             |                                                    | 401, 400                                                                      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור        |
|                     | 521, 520, 518                            |                      |                 |                 | 508, 507, 501-504                                  |                          |                             |                                                    | 520-525, 501-518                                                              | מסחר<br>ותעשייה<br>קלה<br>ומלאכה |
|                     |                                          |                      |                 |                 |                                                    |                          |                             |                                                    | 551-562                                                                       | תעשייה<br>קלה<br>ומלאכה          |
| 952                 | 6215, 6122                               |                      |                 |                 | 6122                                               |                          | 6215                        |                                                    | 6215, 6122, 951-953                                                           | מתקנים<br>הנדסיים                |
| 252                 |                                          | 6216                 | 250, 243<br>255 |                 | 372, 265, 243, 236, 234                            | 6216, 371                |                             |                                                    | 236, 234, 202-232<br>6216, 239-250<br>323, 321, 252-265<br>372, 371, 365, 325 | שטח<br>ציבורי<br>פתוח            |
| 6523, 6513          |                                          |                      |                 |                 |                                                    |                          |                             |                                                    | 6510-6513<br>6520-6523                                                        | אטרקציה<br>תיירותית              |
|                     |                                          |                      | 381A            | 381A<br>382-384 | 384, 382, 381A                                     | 383, 381A<br>384         |                             |                                                    | 382-384, 381A                                                                 | שטחים<br>פתוחים                  |
|                     |                                          |                      |                 |                 | 300                                                |                          |                             |                                                    | 300-301                                                                       | ספורט<br>ונופש                   |
|                     | 700                                      |                      |                 |                 |                                                    |                          |                             |                                                    | 700, 800                                                                      | תיירות                           |
|                     | 617, 615, 611<br>6164, 6131<br>6211-6214 | 6211<br>6212<br>6214 | 611             |                 | 611, 615, 617, 6131, 6164<br>622, 6211, 6212, 6213 | 6212, 6211<br>6214, 6164 | 6211<br>6214                | 617, 615, 611<br>6131, 801, 622<br>6211-6214, 6164 | 801, 622, 617, 615, 611<br>6211-6214, 6164, 6131                              | מלונאות<br>אכסון<br>מלונאי       |
|                     | 601                                      |                      |                 |                 | 601                                                | 604, 603                 |                             |                                                    | 601-604                                                                       | נחל                              |

24/09/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 27

| תאי שטח כפופים   |                        |        |            |            |                                                           |           |                       |                | תאי שטח                                                                      | יעוד                             |
|------------------|------------------------|--------|------------|------------|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| גבול מגבלות בניה | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | קו מים | דרך לביטול | שימור נופי | אזור עתיקות                                               | זיקת הנאה | הנחיות מיוחדות נוספות | הנחיות מיוחדות |                                                                              |                                  |
|                  |                        |        |            |            | 373                                                       |           |                       |                |                                                                              |                                  |
| 1008             |                        |        |            |            | 1004, 1005, 1007, 1009, 1011, 1017                        |           |                       |                |                                                                              |                                  |
| 2023, 2001       |                        |        |            |            | 370, 2004, 2013, 2024, 2025, 2038, 2042, 2045, 2047, 2048 |           |                       |                | 370, 2001, 2003, 2004, 2006-2008, 2010-2015, 2018-2026, 2028-2042, 2045-2049 | חניון<br>דרך מאושרת<br>דרך מוצעת |

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.

## 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |          |                        | מצב מאושר |          |                             |
|----------|----------|------------------------|-----------|----------|-----------------------------|
| אחוזים   | דונם     | יעוד                   | אחוזים    | דונם     | יעוד                        |
| 9.47     | 130.05   | מגורים א'              | 9.42      | 130.06   | אזור מגורים א'              |
| 1.62     | 22.29    | מבנים ומוסדות ציבור    | 1.60      | 22.18    | שטח לבניני ציבור            |
| 2.45     | 33.66    | תעשיה קלה ומלאכה       | 2.40      | 33.17    | אזור מלאכה ותעשיה זעירה     |
| 0.09     | 1.29     | מתקנים הנדסיים         | 0.08      | 1.07     | מתקנים הנדסיים              |
| 2.32     | 31.85    | תיירות                 | 1.47      | 20.20    | אזור מלונאות ונופש א        |
| 27.35    | 375.50   | מלונאות אכסון מלונאי   | 1.66      | 22.93    | אזור מלונאות ונופש ב        |
| 5.52     | 75.75    | אטרקציה תיירותית       | 26.94     | 371.72   | אזור מלונאות ונופש ג        |
| 6.99     | 96.04    | שטח ציבורי פתוח        | 6.63      | 91.45    | אזור חקלאות מיוחד           |
| 3.89     | 53.37    | ספורט ונופש            | 5.26      | 71.71    | שטח ציבורי פתוח             |
| 6.30     | 86.54    | דרך מאושרת             | 3.95      | 54.65    | ספורט ונופש                 |
| 2.59     | 35.61    | דרך מוצעת              | 6.63      | 91.42    | דרך קיימת או מאושרת         |
| 0.07     | 0.99     | חניון                  | 0.38      | 5.22     | חניה ציבורית                |
| 4.77     | 65.46    | מסחר ותעשיה קלה ומלאכה | 4.92      | 67.89    | אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד |
| 24.90    | 341.88   | שטחים פתוחים           | 28.67     | 389.59   | שטח לשימור נוף              |
| 1.67     | 22.98    | נחל                    |           |          |                             |
| 100.0    | 1,373.26 | סה"כ                   | 100.0     | 1,373.26 | סה"כ                        |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א (מס' תא שטח 1-155)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א.    | השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתי קומות (קומה שניה חלקית בלבד), הגגות יהיו שטוחים או מקומרים. לא תותר בנייה על עמודים ולא תותר בנייה על מילוי אשר במרכז הבית יעלה על הגובה המקורי של הקרקע לפני הפיתוח באותה נקודה, זאת למעט אישור מהנדס הו. המקומית. כניסה למגרשי מגורים תעשה ישירות מהדרך או דרך שטח ציבורי פתוח גובל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ב.    | תותר הקמת מרתף.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ג.    | תותר הקמת מחסן יחיד במגרש, בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, או לחילופין כמבנה עצמאי, בקו בנין 0.0 צדדי ובהסכמת שכן גובל, בצמוד או בנפרד מקירוי חניה, וללא חריגה מקו בנין קדמי ואחורי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ד.    | תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין וכן מיכלי מים למטרת מיחזור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ה.    | תותר הקמת חניה מקורה כחלק מהבנין ובתחום קוי הבנין וכן תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי 0.0 מ' ו/או צדדי 0.0 מ' בנפרד מהבנין. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ו.    | תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א.    | פיתוח כללי<br>שווק ופיתוח המגרשים יבוצע במקבצים ע"פ רחובות, עד השלמה ל - 155 יח"ד - בשיקול ובסמכות מהנדס הועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ב.    | הנחיות בינוי<br>(1) <b>אופי בניה</b> : הבניה תהיה מותאמת לתוואי השטח הטבעיים והאופי המדברי של האזור. חומרי גמר לחזיתות מבנים, גווני גמר, פרטים והנחיות בניה מפורטות יהיו בהתאם לנספח נופי והנחיות בינוי ובאישור מהנדס הועדה.<br>(2) <b>דודי שמש ומתקנים</b> : דודי שמש, קולטים ומשטחים פוטו-וולטאים יוסתרו על ידי מעקה הגג או ע"י מסתור מחומר הבניה. מדחסי מיזוג ומיכלי מים למיחזור על גגות יוסתרו גם הם על ידי מסתור כנ"ל. בכל מקרה יתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.<br>(3) <b>אנטנות וארובות</b> : לא תותרנה אנטנות על גגות הבתים. הבתים ישולבו באנטנה מרכזית ומערכת טל"כ. חיבור לוויין יהיה גם דרך "צלחת" מרכזית. ארובות תשולבנה בבנין למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם. הכל באישור הועדה המקומית.<br>(4) <b>תליית כביסה</b> : מתקן לתליית כביסה יהיה מוסתר ע"י מסתור בנוי לפי תקן ישראלי ומשתלב במבנה, מתקן תליה הנפרד מהמבנה, ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מחזית הרחוב / רחוב משולב.<br>(5) <b>סילוק אשפה</b> : שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים, במקום שתוכנן ויועד במיוחד לכך. פחי אשפה פרטיים ישולבו בגדר הפיתוח בהסתרה מלאה.<br>(6) <b>גדרות</b> : תותר הקמת גדרות בגבולות המגרש. ככל שתוקם גדר, היא תיבנה בהתאם לפרט גדר כמופיע בנספח הנופי והנחיות הבינוי, המאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ואשר יכלול התייחסות לגדר בגבול דרך/שטח ציבורי וגדר בין מגרשי מגורים סמוכים והנחיות לעניין גובה הגדר, חומרי הבניה וחומרי הגמר.<br>(7) <b>מצללות</b> : מצללות, במידה ויבנו, לא יבלטו מעל גובה גג הקומה לה הם נסמכות.<br>(8) <b>חשמל ותקשורת</b> : חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית בלבד. חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית בלבד.<br>(9) <b>מקלוט</b> : יבנו מרחבים מוגנים דירתיים לפי התקנות שבתוקף ויענו לדרישות פקע"ר והועדה המקומית.<br>(10) <b>מרתפים</b> : גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>(11) מחסנים :</b> חומרי גמר, גווני גמר, פרטים והנחיות בניה יהיו בהתאם להנחיות נספח נופי והנחיות בינוי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><b>(12) קירוי חניה :</b> החניה תהיה בתחומי המגרש. בכל מגרש יוקצו מקומות חניה לפי התקן הנדרש אך לא פחות משני מקומות חניה ליחידת דיור. חומרי גמר, גווני, פרטים והנחיות בניה לקירוי חניה יהיה בהתאם למוגדר בנספח נופי והנחיות בינוי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p><b>(13) בריכת שחיה לשימוש פרטי :</b></p> <p>א. קווי הבניין יהיו 2 מטר מגבול המגרש, בהסכמת שכן יותר בנייה בקו בנין צידי 0.</p> <p>ב. הבריכה תיכלל בבקשה להיתר ותבנה על פי הנחיות משרד הבריאות לבריכות פרטיות.</p> <p>ג. שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ו. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> |  |

| 4.2 מבנים ומוסדות ציבור (מס' תא שטח 400,401)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>4.2.1</b>  |
| א. מיועד להקמת מבני ציבור לרבות שירותים קהילתיים כגון מוסדות מקומיים, משרדים, מרפאה, מועדון קהילתי, מבני תרבות ובית תרבות ומבני חינוך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
| ב. בתא שטח 400 תותר הקמת מרתפים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| ג. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ודרכים, שטחי חניה, גינות וגידור ומתקני צל, וכן תותר הצבת משטחים פוטו-וולטאים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| ד. תותר חלוקת המגרשים בסמכות ועדה מקומית, ללא שינוי בזכויות הבניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>4.2.2</b>  |
| א. תא שטח 400 יפותח ראשון, תחילת פיתוח תא שטח 401 יהיה בהתאם להחלטת מהנדס הועדה המקומית לאחר ששוכנע כי מוצו אפשרויות הפיתוח בתא שטח 400.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | א. פיתוח כללי |
| <p>ב. הנחיות בינוי</p> <p>(1) <b>אופי בניה :</b> רבניה תהיה מותאמת לתוואי השטח הטבעיים והאופי המדברי של האזור. חומרי גמר לחזיתות מבנים, גווני גמר, פרטים והנחיות בניה מפורטות יהיו בהתאם לנספח נופי והנחיות בינוי תכנית הבינוי ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>(2) <b>דודי שמש ומתקנים :</b> דודי שמש, קולטים ומשטחים פוטו-וולטאים יוסתרו על ידי מעקה הגג או ע"י מסתור מחומר הבניה. מדחסי מיזוג ומיכלי מים למיחזור על גגות יוסתרו גם הם על ידי מסתור כנ"ל. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) <b>סילוק אשפה :</b> שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום המגרשים במסתור מתאים, במקום שתוכנן לכך בתכנית הבינוי.</p> <p>(4) <b>גדרות :</b> הקמת גדרות תהייה בהתאם לפרט גדר אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(5) <b>חשמל ותקשורת :</b> חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית בלבד. חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית בלבד.</p> <p>(6) <b>מקלוט :</b> יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים לפי התקנות שבתוקף ויענו לדרישות פקע"ר והועדה המקומית.</p> <p>(7) <b>מרתפים :</b> גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.</p> |               |

| 4.3 מסחר ותעשייה קלה ומלאכה (מס' תא שטח 501-518, 520-525) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3.1                                                     | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| א.                                                        | מיועד למבני מלאכה ומסחר, מלאכה זעירה, התנסות פעילה, יצירה ומכירה של מוצרי לוואי מקומיים וכו'. יותר גידול בעלי חיים במבנים ואחסנת חומרי מזון וכד' וכן משרדים המיועדים להפעלת השימושים הנ"ל. הפעלת מיזמים במתחם זה תהיה כפופה להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות למניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על בריאות הסביבה, בעלי החיים ומבקרים.                                                                                                                                                                                        |
| ב.                                                        | תותר הקמת מתקנים הנדסיים קטנים לצורך הפעילות במגרש, העברת קווי תשתית, גינון, גידור ומצללות וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.3.2                                                     | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| א.                                                        | <p>(1) בפיתוח המגרשים ייעשה מאמץ לריכוז מגרשים המיועדים לבעלי חיים תוך הימנעות מפזורים במתחם, בסמכות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) תכנון מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות, לרבות הנחיות הוטרנר הממשלתי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ב.                                                        | <p>(1) יותרו מבנים עשויים בטון, עץ, מתכת או חומר קל אחר. חומרי גמר לחזיתות מבנים יהיו טיח צבעוני/צבע, טיח בוץ, בדים ואריגים, מצללות יהיו מחומר קל כגון: קנים, ענפי דקלים, בדים ואריגים, יריעות ממברנה וכו' - והכל בהתאם להנחיות נספח נופי והנחיות בינוי.</p> <p>(2) <b>מתקנים חיצוניים</b>: דודי שמש, קולטים ומשטחים פוטו-וולטאים יוסתרו על ידי מעקה הגג או ע"י מסתור מחומר הבניה. מדחסי מיזוג ומיכלי מים למיחזור על גגות יוסתרו גם הם על ידי מסתור כנ"ל. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |

| 4.4 תעשייה קלה ומלאכה (מס' תא שטח 551-562) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4.1                                      | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א.                                         | מיועד למבני מלאכה ותעשייה נקיה קלה, וכן משרדים המיועדים לעסקים הנ"ל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ב.                                         | תותר הקמת מתקנים הנדסיים קטנים לצורך הפעילות במגרש, העברת קווי תשתית, גינון וגידור ומצללות וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.4.2                                      | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א.                                         | <p>(1) יותרו מבנים עשויים בטון, עץ, מתכת או חומר קל אחר. חומרי גמר לחזיתות מבנים יהיו טיח צבעוני, צבע, טיח בוץ, בדים ואריגים, יותרו מצללות מחומר קל כגון: קנים, ענפי דקלים, בדים ואריגים, יריעות ממברנה וכו' - והכל בהתאם להנחיות נספח נופי והנחיות בינוי.</p> <p>(2) <b>מתקנים חיצוניים</b>: דודי שמש, קולטים ומשטחים פוטו-וולטאים יוסתרו על ידי מעקה הגג או ע"י מסתור מחומר הבניה. מדחסי מיזוג ומיכלי מים למיחזור על גגות יוסתרו גם הם על ידי מסתור כנ"ל. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |

| 4.5 אזור ספורט ונופש (מס' תא שטח 300-301) |                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5.1                                     | שימושים                                                                                                                                                                                                        |
| א.                                        | השטח מיועד למבנים ואולמות ספורט וחוגים, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומשחק, מתקני ספורט ופנאי אחרים.                                                                                                               |
| ב.                                        | תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ודרכים, שטחי חניה, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין. |

| 4.5.2 | הוראות       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.    | פיתוח כללי   | תא שטח 301 יותר לפיתוח לאחר פיתוח תא שטח 300 וניצול 50% מפותנציאל הבניה בו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת למגרש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ב.    | הנחיות בינוי | <p>(1) תותר הקמת מרתפים, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.</p> <p>(2) יותרו מבנים עשויים בטון, עץ, מתכת או חומר קל אחר. חומרי גמר לחזיתות מבנים יהיו טיח צבעוני, צבע, טיח בוך, בדים ואריגים, יותרו מצללות מחומר קל כגון: קנים, ענפי דקלים, בדים ואריגים, יריעות ממברנה וכו' - והכל בהתאם להנחיות נספח נופי והנחיות בינוי.</p> <p>(3) <b>מתקנים חיצוניים</b>: דודי שמש, קולטים ומשטחים פוטו-וולטאים יוסתרו על ידי מעקה הגג או ע"י מסתור מחומר הבניה. מדחסי מיזוג ומיכלי מים למחזור על גגות יוסתרו גם הם על ידי מסתור כנ"ל. בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |

| 4.6   | תיירות (מס' תא שטח 700,800)                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.6.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א.    | מיועד לאזור המהווה מרכז מבקרים ותיירות נושאת, לתחומי אומנות חזותית וחוויתית (התנסות), המשולב בשרותי מבקרים ושטחי מנוחה.                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ב.    | תותר הקמת/הסבת מבנים קיימים לשימוש כסדנאות אומן, גלריות, חדרי טיפול, חנויות-מפעל, שרותי מבקרים כגון: בית קפה, מזנון, מלתחות-שרותים וכו'.                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ג.    | תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ודרכים, שטחי חניה, גינון וגידור ומתקני צל, וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.6.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א.    | פיתוח כללי                                                                                                                                                                                                                | כבסיס לפיתוח אזור זה ישמשו מבנים קיימים (מחנה בלדד הישן), ככל שיידרש יוחלפו תשתיות ישנות, ישוקמו מבנים וחזיתות, יוספו להם אגפים חדשים ויוקמו מבנים נוספים ככל שיידרש מאופי הפעילות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ב.    | הנחיות בינוי                                                                                                                                                                                                              | <p>(1) <b>אופי בניה</b>: הבניה תהיה מותאמת לתוואי השטח הטבעיים והאופי המדברי של האזור. חומרי גמר לחזיתות מבנים, גווני גמר, פרטים והנחיות בניה מפורטות יהיו בהתאם לנספח נופי והנחיות בינוי ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>(2) <b>מבנים קיימים</b> (מבני מחנה בלדד הישן): ימשיכו להתקיים ללא הגבלה גם אם אינם תואמים הנחיות בינוי ויותרו בהם שינויים ותוספות לצורך התאמתם לשימושם.</p> <p>(3) <b>מתקנים חיצוניים</b>: דודי שמש, קולטים ומשטחים פוטו-וולטאים יוסתרו על ידי מעקה הגג או ע"י מסתור מחומר הבניה. מדחסי מיזוג ומיכלי מים למחזור על גגות יוסתרו גם הם על ידי מסתור כנ"ל. בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(4) <b>סילוק אשפה</b>: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום המגרשים במסתור מתאים, במקום שתוכנן ויועד לכך בתכנית הבינוי.</p> <p>(5) <b>גדרות</b>: הקמת גדרות תהיה בהתאם לפרט גדר אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר מפני הקרקע בשטח.</p> <p>(6) <b>חשמל ותקשורת</b>: חיבורי מבנים לרשתות - למעט מבנים קיימים, כאמור בתת-סעיף 2) כאן - יעשו ברשת כבלים תת קרקעית בלבד. חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית בלבד.</p> <p>(7) <b>מקלוט</b>: יבנו מרחבים מוגנים דירתיים/מוסדיים לפי התקנות שבתוקף ויענו לדרישות פקע"ר והועדה המקומית.</p> |



| 4.7 מלונאות, אכסון מלונאי                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (מס' תא שטח 611, 615, 617, 622, 801, 6131, 6164, 6211-6214) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.7.1                                                       | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א.                                                          | מס' תא שטח 801 : <p>(1) מיועד למיזם כפר נופש תיירותי, הכולל חדרי אירוח כפרי על פי תקני משרד התיירות לחדרי אירוח, בצפיפות מזערית של 4 יח"ד לדונם.</p> <p>(2) תותר הקמת משרד ניהול לאתר, מבני שירותי תיירות, כגון : מועדון, שרותי הסעדה, מתקני ספורט וחדרי אימון, כיתת הרצאות, שירותי אחסנה וחדרי שירות וצוות וכן חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ודרכים, שטחי חניה, גינון וגידור ומתקני צל, בכפוף לאישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ב.                                                          | מס' תא שטח 611, 615, 617, 622, 6131, 6164, 6211-6214 <p>(1) השטח מיועד לנופש ולתיירות מבודדת ואינטימית, בלתי נצפית במידת האפשר, הן מהישוב והן משאר אזורי הפעילות ובהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בנייה. המבנים יהיו בעלי אופי המשתלב בצורה מירבית בתוואי השטח ויוקמו תוך פגיעה מזערית בנוף ובטבע ובמיזמים שכנים. לא תותר בו הקמת יחידות דיור. תותר הקמת מבני אכסון תיירותי, בכפוף לאישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, והשרותים הנלווים לאכסון כגון הסעדה, מתקנים ארעיים, פריקים ויבילים כגון סככות, אוהלים, ביקתות, אחזקת בע"ח ומיכלאות לשימוש התיירותי בלבד, מתקני אתגר, משחק, הפעלות, ניווט ושדאות, כושר והרפתקאות, יצירה, סדנאות, תצפיות ותקשורת, תותר הקמת מחסנים בצמוד למבני אכסון תיירותי. תותרנה פעילויות יום ולילה לרבות לינות וארוחות שטח, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לחניוני לילה.</p> <p>(2) לא תותר חניית רכבי מבקרים בתחום תאי השטח 611, 615, 617, 6131, 6164, למעט לצרכי פריקה והטענה. חניית אורחים תהיה בחניון מס' 373, תישמר אפשרות גישה לרכב תפעולי למגרשים.</p> <p>(3) תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ודרכים, גינון וגידור ומתקני צל, וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין.</p> |
| 4.7.2                                                       | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| א.                                                          | רישום זיקת הנאה <p>(1) בתאי שטח מס' 6211, 6212, 6214 אשכול מלונאות צפוני, תותר זכות מעבר לטובת רכב וציוד "מקורות" עבור תחזוקת קו המים הקיים, כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>(2) בתא שטח מס' 6164, אשכול מלונאות דרומי, תותר זכות מעבר להולכי רגל, כמסומן בתשריט, עבור תנועת מבקרים בין שטחי החניה לאזור האכסון. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ב.                                                          | הנחיות בינוי <p>(1) <b>אופי בניה :</b> הבניה תהיה מותאמת לתוואי השטח הטבעיים והאופי המדברי של האזור ופריסת הבינוי תהיה בתאום ואישור משרד התיירות. חומרי גמר לחזיתות מבנים, גווני גמר, פרטים והנחיות בניה מפורטות יהיו בהתאם לנספח נופי והנחיות בינוי ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>(2) <b>מתקנים חיצוניים :</b> דודי שמש, קולטים ומשטחים פוטו-וולטאים יוסתרו על ידי מעקה הגג או ע"י מסתור מחומר הבניה. מדחסי מיזוג ומיכלי מים למחזור על גגות יוסתרו גם הם על ידי מסתור כנ"ל. בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) <b>סילוק אשפה :</b> שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום המגרשים במסתור מתאים, במקום שתוכנן ויועד לכך בתכנית הבינוי.</p> <p>(4) <b>גדרות :</b> הקמת גדרות תהייה בהתאם לפרט גדר אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר מפני הקרקע בשטח.</p> <p>(5) <b>חשמל ותקשורת :</b> חיבורי מבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית בלבד. חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית בלבד.</p> <p>(6) <b>מיקלוט :</b> יבנו מרחבים מוגנים דירתיים/מוסדיים לפי התקנות שבתוקף ויענו לדרישות פקע"ר והועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                   |

|    |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ג. | הנחיות מיוחדות        | <p><b>מס' תא שטח 611, 615, 617, 622, 6131, 6164, 6211-6214:</b></p> <p>(1) <b>שמירת ערכי טבע קיימים:</b> במהלך הבניה תאסר פגיעה בשטחי קרקע שאינם בתחום המבנה או המתקן המבוקש. במידה ותבוצע פגיעה שכזו תוחזר הקרקע לתואי הטבעי כתנאי לשימוש במתקן/מבנה. בשארית שטח המגרש שאינו מסומן לפיתוח ובינוי בנספח נופי והנחיות בינוי לא יותרו עבודות עפר מכל סוג, סידור אבנים, טרסות, מסלעות וסכרים. לא יותרו נטיעות, יאסר פיזור מתקנים, ציוד, סככות, אוהלים, שילוט – שלא בצמוד למבני הארוח והפעילות התיירותית. לא יותר עירום/אכסון קבע של חומרי גלם או תשומות בניה ותשתיות מכל סוג.</p> <p>(2) <b>מבנים/מכלאות לבע"ח:</b> תכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לרבות הנחיות הרופא (הוטרינר) הממשלתי.</p> <p>(3) <b>חומרי בניה:</b> הבניה תהיה בגובה קומה אחת, הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח, אבן טבעית, בוץ או חומר מקומי אחר ובלבד שהמבנים ו/או שהמתקנים יעוצבו בחומרים וצבעים שישתלבו ויתמזגו בנוף הטבעי ולא יהוו מפגע חזותי מתבלט או צורם.</p> <p>(4) <b>גגות:</b> גגות מבנים קשיחים יהיו שטוחים בלבד. גגות בחזית חמישית יעוצבו כך שתימנע פגיעה בנוף. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הוראות עיצוב וחזות ייחודיים לענין זה לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>(5) <b>ביוב:</b> המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(6) <b>דודי שמש ומתקני מיזוג:</b> הצבת קולטי השמש ומדחסי המיזוג תהיה בצמוד לקירות המבנים או על גגותיהם. המתקנים יוסתרו ע"י מסתור מתאים. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(7) <b>אנטנות וארובות:</b> הבנינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ תת-קרקעי. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור מהנדס הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p> <p>(8) <b>גדרות:</b> תותר הקמת גדרות הפרדה בגבולות המגרשים ובתחומם, כולל מכלאות מקומיות לבעלי-חיים במידת הצורך, גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר מפני הקרקע בשטח.</p> <p>(9) <b>חשמל ותקשורת:</b> כל חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית.</p> |
| ד. | הנחיות מיוחדות נוספות | <p><b>מס' תא שטח 6211, 6214, 6215:</b></p> <p>תחום ההנחיות המיוחדות הנוספות בתכנית יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>1. בתחום ההנחיות המיוחדות הנוספות לא יותרו עבודות פיתוח ובניה למעט עבודות הפיתוח המותרות בתמ"א 3/34.</p> <p>2. ההנחיות המיוחדות הנוספות, באות להבטיח שמירה על תפקודו התקין של עורק הנחל.</p> <p>3. כל פיתוח בתחום ההנחיות המיוחדות הנוספות מחייב תאום ואישור של רשות הניקוז.</p> <p>4. אין בהנחיות המפורטות לעיל כדי לפגוע בעבודות המותרות על פי היתרי בניה בתוקף.</p> <p>5. בתחום ההנחיות המיוחדות הנוספות יותר מעבר הולכי רגל ורכבי אופניים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|       |                                                                    |                                                                                                                                     |
|-------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.8   | <b>מתקנים הנדסיים</b> (מס' תא שטח 951, 952, 953, 6122, 6215)       |                                                                                                                                     |
| 4.8.1 | <b>שימושים</b>                                                     |                                                                                                                                     |
| א     | מיועד לתחנות שאיבה לשפכים ומתקני חשמל.                             |                                                                                                                                     |
| ב.    | תותר העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ומשטחי תפעול, גינון וגידור. |                                                                                                                                     |
| 4.8.2 | <b>הוראות</b>                                                      |                                                                                                                                     |
| א     | פיתוח כללי                                                         | הגישה לתא שטח 951 תעשה דרך תא שטח מס' 383, הגישה לתא שטח 6215 תעשה דרך תא שטח מס' 371, 6216 ו- 604.                                 |
| ב.    | גבול מגבלות בניה                                                   | גבול מגבלות הבניה של מתקן שאיבה בתא שטח 952 הנו ברדיוס 50 מ' כמסומן בתשריט, בתחום זה תותר בניה שאינה מושכת קהל באישור משרד הבריאות. |

|    |                       |                                                                                                             |
|----|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ג. | הנחיות לת.שאיבה לביוב | תחנת השאיבה לביוב תכלול אמצעים לטיפול בריח ואמצעים למניעת גלישה לכוון המגרשים המיועדים לאטרקציות תיירותיות. |
| ד. | הנחיות בינוי          | מיקום מתקן הנדסי במגרש יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית.                                                     |

| 4.9 אטרקציה תיירותית (מס' תא שטח 6510-6513, 6520-6523) |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.9.1                                                  | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| א.                                                     | השטח ישמש למיזמי תיירות בתחום החקלאות ומיועד לגידולים חקלאיים כגון תבלינים, צמחי מרפא וכו'. תותר הקמה של בתי צמיחה (רשת). הקמת מתקנים הנדסיים לפעילות חקלאית תותר בגבול הצפוני של המגרשים בלבד.                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ב.                                                     | יותר גידול בעלי חיים למטרות תיירות, תותר הקמת מבנים ומתקנים לבעלי החיים ויותר מבני שירותים ומבנים לשרותי תיירות הנמצאים בזיקה לפעילות החקלאית. הפעלת מיזמים במתחם זה תהיה כפופה להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות למניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על בריאות הסביבה, בעלי החיים ומבקרים. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ג.                                                     | תישמר נגישות לנכים ובעלי מוגבלויות לרבות למבני שירותים ושרותי תיירות.                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ד.                                                     | לא תותר אחסנת חומרי גלם, חומרי אריזה ובניה ומזון לבע"ח בשטח פתוח, למעט ריכוז חבילות קש/חציר, אלא במתחמים מוסתרים בקירות בנויים.                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ה.                                                     | לא תותר הצבת מכולות, מבנים יבילים, אוהלים, סוכות, מיכלים יבילים, גרזאות וכל ציוד בלתי שמיש או שאינו נדרש לפעילות החקלאית, למעט מיכלי אשפה תקינים של הרשות המקומית.                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.9.2                                                  | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| א.                                                     | הנחיות בינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1) תכנון מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות, לרבות הנחיות הרופא הווטרינרי הממשלתי.<br>2) הנחיות לאופי הבניה, חומרי בניה, עיצוב ושילוט, הקמת גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים וקירות מסתור לאזורי אחסנה פתוחה, קביעת מקומות לריכוז ופינוי פסולת/אשפה - יהיו ע"פ תכנית בינוי לכל מגרש אשר תאושר בנפרד ובסמכות הועדה המקומית. |
| ב.                                                     | גבול מגבלות בניה                                                                                                                                                                                                                                                                             | תאי שטח מס' 6513, 6523 נמצאים בחלקם בתחום מגבלות בניה של תחנת שאיבה לביוב כמסומן בתשריט, בתחום זה תותר בניה שאינה מושכת קהל באישור משרד הבריאות.                                                                                                                                                                                                |

| 4.10 שטח ציבורי פתוח (מס' תא שטח 202-232, 234, 236, 239-250, 252-265, 321, 323, 325, 365, 6216, 372, 371) |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.10.1                                                                                                    | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| א.                                                                                                        | השטח ישמש לנטיעות וגינון ולכל פעילות לרווחת הציבור. תותר העברת מערכות תשתית, סלילת דרכים ושבילים, שמירת שטחים לצרכי ניקוז והקמת מתקני צל, וכן הקמת חדרי שנים ע"פ דרישות חב' חשמל ובאישור הועדה המקומית. תותר הצבת מתקני אשפה ציבוריים במסתור מתאים, בתאום עם המועצה המקומית. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ב.                                                                                                        | בתא שטח 252 תותר חניה עבור מבקרים בשטחי האטרקציה התיירותית כמו כן יוקצה מקום לחניית רכב כבד (חנית לילה).                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.10.2                                                                                                    | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| א.                                                                                                        | רישום זיקת הנאה                                                                                                                                                                                                                                                              | בתאי שטח מס' 371 ו- 6216, אשכול מלונאות צפוני, תותר זכות מעבר להולכי רגל וזכות מעבר לרכב, כמסומן בתשריט, עבור תנועת מבקרים בין שטחי החניה לאזור האכסון ולשטחים שמחוץ לתחום התכנית ועבור גישה למתקן הנדסי, אך לא תותר חניה. בתא שטח מס' 6216, תותר, בנוסף, זכות מעבר לטובת רכב וציוד "מקורות" עבור תחזוקת קו המים הקיים, כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. |
| ב.                                                                                                        | גבול מגבלות בניה                                                                                                                                                                                                                                                             | תא שטח מס' 252 נמצא בחלקו בתחום מגבלות בניה מתחנת שאיבה לביוב כמסומן בתשריט, בתחום זה תותר בניה והקמת מתקני תשתית, העברת קווי תשתית באישור משרד הבריאות.                                                                                                                                                                                                                                               |

| 4.11 שטחים פתוחים (מס' תא שטח 381A, 382-384) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.11.1                                       | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א.                                           | שטח זה יהווה שטח לשימור נופי. לא יבוצעו בשטח זה פעולות פיתוח כלשהן והאזור ישמר בצורתו הטבעית. תיאסר בניה מכל סוג ויאסרו עבודות עפר, פרט לאלו שיידרשו לייצוב הקרקע והמדרונות. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעית באישור מהנדס הועדה המקומית. בתחום הנחל יותרו רק תכליות מותרות על פי כל דין.                                                                                                                                                  |
| 4.11.2                                       | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                              | <p>(1) בתא שטח מס' 381A, בחלקו הצפוני ובהמשך לדרך מוצעת מס' 20, תותר זכות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי חיים בלבד, בתואי המסומן בתשריט.</p> <p>(2) בתא שטח מס' 384, תותר זכות מעבר להולכי רגל, כמסומן בתשריט, עבור תנועת מבקרים בין שטחי החניה לאזור האכסון.</p> <p>(3) בתא שטח מס' 383 תותר זכות מעבר לרכב לצורך גישה למגרש מתקן הנדסי מס' 951.</p> <p>(4) זכויות מעבר כאמור יעוגנו ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> |

| 4.12 נחל (מס' תא שטח 601-604) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.12.1                        | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| א.                            | מיועד לתוואי נחל עשוי - עורק ניקוז ראשי ונחל צופר - עורק ניקוז משני, ע"פ תמ"א 3/ב/34.                                                                                                                                                                                                                                               |
| ב.                            | על שטח זה יחולו הוראות זמ"א 3/ב/34.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ג.                            | תחום פשט ההצפה ותחום ההשפעה של הנחלים בתחום התכנית יהיו כמסומן בתשריט.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ד.                            | בתחום העורק יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק. יותרו הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ושבילים להולכי רגל - בתנאי שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, לא תותר כל בניה שהיא.                                                                                                           |
| 4.12.2                        | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א.                            | <p>(1) ישמר מעבר חופשי ורציף לאורך צידי העורק להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>(2) תכניות לביצוע תשתיות ומתקנים כאמור יחייבו אישור של רשות הניקוז. תכניות כאמור יתייחסו לזיקה שבין מתקנים מוצעים לבין הנחל, שילובם בסביבה תוך הימנעות מפגיעה סביבתית וברצף האקולוגי של הנחל וסביבתו.</p> <p>(3) כמפורט בסעיף 6 - הוראות נוספות</p> |
| ב.                            | רישום זיקת הנאה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                               | בתאי שטח מס' 604, תותר זכות מעבר להולכי רגל וזכות מעבר לרכב, כמסומן בתשריט, עבור גישה למתקן הנדסי. בתא שטח מס' 603, תותר, בנוסף, זכות מעבר לטובת רכב וציוד "מקורות" עבור תחזוקת קו המים הקיים, כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.                                                       |

| 4.13 דרך מאושרת (מס' תא שטח 1001-1017) |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.13.1                                 | שימושים                                                                                                                                                                                                |
|                                        | <p>מיועדות לתנועת כלי רכב, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים באישור הועדה המקומית בלבד.</p> <p>תותר חניה בתחומי הדרך בהתאם לתכנון הסדרי תנועה וחניה.</p> |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.14</b>   | <b>דרך מוצעת</b> (מס' תא שטח 370, 2001, 2003, 2004, 2006-2008, 2010-2015, 2018-2026, 2028-2042, 2045-2049)                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.14.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|               | מיועדות לתנועת כלי רכב, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.<br>תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים באישור הועדה המקומית בלבד.<br>תותר חניה בתחומי הדרך בהתאם לתכנון הסדרי תנועה וחניה.                                                                                                                |
| <b>4.14.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|               | <div> <div>פיתוח כללי</div> <div>           (1) בדרכים מס' 21, 22, 23 הדרך תהא דרך מצעים ולא דרך סלולה.<br/>           (2) חניות לאורך נתיב חניה שאורכן עולה על 50 מ' תיקטענה ע"י הרחבות לנטיעת עץ.<br/>           (3) בתכנון דרך וחניות בתא שטח 370 ישולבו אמצעים למניעת סנוור.         </div> </div> |
| <b>4.15</b>   | <b>חניון</b> (מס' תא שטח 373)                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4.15.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|               | <div> <div>לחניית כלי רכב לשימוש הציבור.</div> <div>תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים באישור הועדה המקומית בלבד.</div> </div>                                                                                                                                                                           |

# 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד                    | מס' תא שטח                                                                    | גודל מגרש מזערי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים (לתא שטח) (11) |                       |                    |                   | מספר יח"ד             | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות         |                    | קווי בנין (מטר) |           |            | אחורי |       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------|-----------|------------|-------|-------|
|                         |                                                                               |                       | מעל מפלס לכניסה הקובעת              |                       | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה    |                       |                         |                          |                 | מפלס לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי            | צידי-ימני | צידי-שמאלי |       |       |
|                         |                                                                               |                       | עיקרי                               | שרות                  |                    |                   |                       |                         |                          |                 |                    |                    |                 |           |            |       | עיקרי |
| מגורים א                | 1-155                                                                         | 700                   | 190 מ <sup>2</sup>                  | 40 מ <sup>2</sup> (1) | -                  | 60 מ <sup>2</sup> | 290 מ <sup>2</sup>    | 155                     | 1.66                     | 40 (1)          | 7.0                | 2                  | 1               | 6 (2)     | 4 (2)      | 4 (2) | 10    |
| מבנים ומוסדות ציבור     | 400,401                                                                       | 3000                  | 55%                                 | 5%                    | -                  | 5%                | 65% (7)               | -                       | -                        | 40              | 10.5               | 2 (3)              | 1               | ע"פ תשריט |            |       |       |
| מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 501-518<br>520-525                                                            | 1000                  | 45% (5)(4)                          | 15%                   | -                  | -                 | 60%                   | -                       | -                        | 60              | 8.5                | 2                  | -               | 5         | 4          | 4     | 4     |
| תעשייה קלה ומלאכה       | 551-562                                                                       | 2000                  | 45%                                 | 15%                   | -                  | -                 | 60%                   | -                       | -                        | 60              | 8.5                | 2                  | -               | 5         | 4          | 4     | 4     |
| מתקנים הנדסיים          | 951-953<br>6215, 6122                                                         | 140                   | 50 מ <sup>2</sup>                   | -                     | 50 מ <sup>2</sup>  | -                 | 100 מ <sup>2</sup>    | -                       | -                        | -               | 4.5                | 1                  | -1              | (6)       |            |       |       |
| שטח ציבורי פתוח         | 236, 234, 202-232<br>252-265, 239-250<br>365, 325, 323, 321<br>6216, 372, 371 | 180                   | 30 מ <sup>2</sup>                   | -                     | -                  | -                 | 30 מ <sup>2</sup> (7) | -                       | -                        | -               | 4.5                | 1                  | -               | (6)       |            |       |       |
| אטרקציה תיירותית        | 6510-6513<br>6520-6523                                                        | 3000                  | 10%                                 | -                     | -                  | -                 | 10% (10)              | -                       | -                        | -               | 5.5                | 1                  | -               | ע"פ תשריט |            |       |       |
| אזור ספורט ונופש        | 301, 300                                                                      | 5000                  | 30%                                 | 5%                    | 5%                 | 2%                | 42%                   | -                       | -                        | 35              | 14.0               | 1                  | 1               | ע"פ תשריט |            |       |       |
| תיירות                  | 800, 700                                                                      | 5000                  | 30%                                 | 5%                    | -                  | 5%                | 40%                   | -                       | -                        | 35              | 8.0                | 2                  | -               | ע"פ תשריט |            |       |       |
| מלונאות אכסון מלונאי    | 801                                                                           | 3000                  | 30%                                 | 5%                    | -                  | 5%                | 40% (8)               | -                       | -                        | 35              | 5.0                | 1                  | -               | ע"פ תשריט |            |       |       |
|                         | 622, 617, 615, 611<br>6164, 6131<br>6211-6213                                 | 10000                 | 6%                                  | 2%                    | -                  | -                 | 8% (9)                | -                       | -                        | 8%              | 4.5                | 1                  | -               | ע"פ תשריט |            |       |       |
|                         | 6214                                                                          |                       | 12%                                 | 4%                    | -                  | -                 | 16% (9)               | -                       | -                        | 16%             | 4.5                | 1                  | -               | ע"פ תשריט |            |       |       |

## הערות:

- (1) כולל מחסן, ממ"ד בשטח של עד 12.5 מ"ר וחניה מקורה. חניה מקורה אינה נכללת בחישוב התכסית.
- (2) מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בצמוד למבנה המגורים ובתחום קווי הבנין או בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 - חניות במגרשים צמודים יוגשו בהסכמה ותוך תאום אדריכלי. תותר הקמת מחסן בקו בנין צדדי 0.0, בהסכמת שכן גובל, ללא חריגה מקו בנין קדמי ואחורי.
- (3) שטח קומה שניה עד 60% משטח קומת קרקע.
- (4) שטח מסחר עד 10% משטח הבניה המותר.
- (5) תותר הקמת משרדים והנהלה כחלק מהמבנה הכללי.
- (6) קביעת מיקום מתקן הנדסי במגרש יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית.
- (7) מיועד עבור חדרי שנאים.
- (8) צפיפות מזערית 4 יח' אירוח כפרי לדונם, בשטח עיקרי מירבי של 55 מ"ר ליחידה ושטח שרות מירבי של 15 מ"ר ליחידה, סה"כ עד 42 יח' אירוח לתא שטח.
- (9) מספר כולל מירבי של יחידות אירוח: 220 יח'.
- (10) מהם 6% עבור בתי צמיחה ו- 4% עבור מבני שירותי תיירות.
- (11) מבנים ועבודות פיתוח להם ניתנו היתרי בניה טרם אישורה של תכנית זו יהיו בתוקף גם אם אינם תואמים להוראות התכנית, אך כל שינוי או תוספת להיתרים אלו יהיו בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה.

**6. הוראות נוספות**

| <b>6.1. תנאים למתן היתרי בניה</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה, בכפוף לתנאים הבאים: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.1.1                                                                               | <b>ביעוד מגורים:</b><br>בקשה להיתר תיערך ע"פ תכנית הנחיות בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית ותכלול תכנית העמדה ופיתוח למגרש. תכנית העמדה תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות, בהתאם לתכנית הנחיות הבינוי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.1.2                                                                               | <b>ביעודים מבנים ומוסדות ציבור, אזור ספורט ונופש:</b><br>בקשה להיתר תיערך ע"פ תכנית בינוי לכל תא שטח שתאושר בסמכות הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול מיקום מבנים וייעודם, מפלסי כניסות ומפלסי קרקע, התווית דרכים, מקומות חניה, מבנים הנדסיים נדרשים ופרטי פיתוח מחייבים שיבטיחו את השתלבות המבנים בפיתוח הכללי של הישוב. אישור תכנית הבינוי יהיה בסמכותה של הועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6.1.3                                                                               | <b>ביעודים תיירות, מלונאות אכסון מלונאי:</b><br>א. בקשה להיתר תיערך ע"פ תכנית בינוי לכל תא שטח שתאושר בסמכות הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול מיקום מבנים וייעודם, מפלסי כניסות ומפלסי קרקע, התווית דרכים, מקומות חניה, מבנים הנדסיים נדרשים ופרטי פיתוח מחייבים שיבטיחו את השתלבות המבנים בפיתוח הכללי של הישוב. אישור תכנית הבינוי יהיה בסמכותה של הועדה המקומית. בהיתר הבניה ירשם:<br>במידה ותהיה פגיעה בשטחי קרקע אשר אינם בתחום המבנה או המתקן המבוקש, תנאי לשימוש במבנה או במתקן יהיה החזרת הקרקע למצבה הטבעי.<br>ב. אישור משרד התיירות לבקשה להיתר למתקן אכסון מלונאי בדבר התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.<br>ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 801 - אישור משי' התיירות לפריסת הבינוי.<br><br>בנוסף, ביעוד מלונאות אכסון מלונאי הכולל הנחיות מיוחדות:<br>ד. יפורטו פתרונות ניקוז תוך פגיעה מזערית בטופוגרפיה הקיימת, פתרונות לטיפול בפסולת/אשפה, חיבורי מבנים ומתקנים לתשתיות חשמל ותקשורת, מים וביוב ופרטי פיתוח כגון: התווית שבילים, גידור כו'.<br>ה. תאום עם חברת "מקורות" בבקשות להיתר בשטחים הסמוכים לקווי מים כמסומן בתשריט. |
| 6.1.4                                                                               | <b>ביעוד אטרקציה תיירותית:</b><br>א. אישור תכנית בינוי נפרדת לכל תא שטח, הכוללת הנחיות לעיצוב מבנים ולאופי הבניה, באישור הועדה המקומית ובהיוועצות עם משרד התיירות באשר לאופי הפרויקטים התיירותיים.<br>ב. היוועצות עם משרד החקלאות בבקשות להיתר בניה למבנים חקלאיים.<br>ג. היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ואישור הרופא הווטרינרי הממשלתי בבקשות להיתר בניה למבנים לבעלי חיים.<br>ד. היוועצות עם מ. הבריאות בבקשות להיתר בניה בתחום מגבלות הבניה מתחנת שאיבה לביוב.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.1.5                                                                               | <b>ביעודים תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעשייה קלה ומלאכה:</b><br>א. בקשה להיתר תכלול תכנית העמדה ופיתוח למגרש. התוכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.<br>ב. היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.<br>ג. היוועצות עם משרד החקלאות בבקשות להיתר בניה למבנים חקלאיים.<br>ד. אישור הרופא הווטרינרי הממשלתי בבקשות להיתר בניה למבנים לבעלי חיים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6.1.6                                                                               | <b>ביעודים מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח:</b><br>א. בקשה להיתר למבנים ומתקנים הנדסיים תכלול תכנית העמדה ופיתוח למגרש. התוכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.<br>ב. היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1.7  | <b>ביעוד שטחים פתוחים :</b><br>תנאי למתן היתר בניה להעברת קווי תשתית תת קרקעית יהיה הגשת כתב התחייבות לוועדה המקומית לשיקום השטח בתום העבודות.                                                                                                                                                                                     |
| 6.1.8  | השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. תכנית הביוב המפורטת תכלול אמצעים שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. תכנית הביוב המפורטת חייבת לכלול אמצעים למניעת גלישת קולחים לנחלים ולשטחים הפתוחים אשר תמנע מטרדים סביבתיים אחרים לרבות מטרדי ריח ומטרדי יתושים. |
| 6.1.9  | תנאי לכריתה/העתקת עצים יהיה קבלת רישיון פקיד היערות לכריתה/העתקת עצים בוגרים.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.1.10 | היוועצות עם רשות העתיקות בבקשות להיתר שבתחום עתיקות מוכרז.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.1.11 | בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ויינתן אישור מתאים על פינוי לאתר מוכרז.                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.1.12 | אישור הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכת.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6.1.13 | בתחום הנחל ופשט ההצפה נדרש אישור רשות ניקוז ערבה להיתרי בניה.                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 6.2 . תשתיות ואיכות סביבה - כללי

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.2.1  | <b>ניהול נגר :</b><br>א. בתחום פשט ההצפה המסומן בתשריט תותר כל פעילות ע"פ ייעודי הקרקע המאושרים, ובתנאי שמוסד התכנון שבסמכותו לתת היתרי בניה ישתכנע כי הפעילות המוצעת לוקחת בחשבון את תפקידו של השטח כמוסדת זרימה וכבעל חשיבות אקולוגית.<br>ב. בתחום רצועת ההשפעה המסומן בתשריט תותר כל פעילות ע"פ ייעודי הקרקע המאושרים ובתנאי שמוסד התכנון שבסמכותו לתת היתרי בניה ישתכנע כי בפעילות המוצעת אין חשש לזיהום הנחל.<br>ג. כל בנייה בפשט ההצפה תוגבל לרום רצפה הגבוהה ממפלס ההצפה החזוי לאירוע שיטפון שהסתברותו הנה אחת למאה שנה בממוצע.                         |
| 6.2.2  | <b>ביוב :</b> כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הועדה המקומית .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.2.3  | <b>אספקת מים :</b> לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית. תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר השימושים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום, תוגן מערכת אספקת המים לשתייה ע"י מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.                                                                                                                                                          |
| 6.2.4  | באזור חקלאי מיוחד תותר השקיה במי ביוב מושבים על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6.2.5  | <b>תברואה-מרחקים מזעריים :</b> ישמרו מרחקים מזעריים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות, בין אזורי מגורים, מבני ציבור ודרכים ציבוריות לבין שטחים גובלים בהם נעשה שימוש בהשקיה בקולחים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.2.6  | <b>תברואה - אשפה :</b> אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.2.7  | <b>תשתיות :</b> כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות. מערכות עיליות קיימות ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, הקמת מערכות חדשות או תוספת למערכות קיימות יהיו על פי הוראות תכנית זו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6.2.8  | <b>מתקנים פוטו-וולטאים :</b> הקמת מתקנים פוטו-וולטאים תהיה בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או על פי כל דין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.2.9  | <b>פיתוח ונוף :</b> פיתוח שטח בתחום התכנית ייעשה בכפוף להנחיות הנספח הנופי המנחה. שינויים ועדכונים בנספח הנופי יותרו בסמכות הועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6.2.10 | <b>בניה משמרת מים :</b><br>א. תישמר רמת ניקיון גבי'הה, הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים.<br>ב. יש לקרות שטחים המיועדים לתעשייה קלה, מטבחים ושטחים נוספים בעלי פוטנציאל זיהום, למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה.<br>ג. נגר עילי בעל פוטנציאל לזיהום יוזרם למערכת הניקוז, לאחר טיפול קדם ויעמוד בכללי שפכי מפעלים, 2011.<br>ד. ניקוז נגר עילי מאזורים נקיים אשר אין בהם פוטנציאל לזיהום מי הנגר ומי תהום, יופנה לאפיקי הניקוז הטבעיים הנמצאים בסמיכות לשטח התכנית, לצורך קליטתם באקוויפר חלוקים, כמצויין וכאמור בנספח הניקוז. |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.2.11 | <p><b>קווי "מקורות":</b></p> <p>א. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה.</p> <p>ב. ככל שיידרש להעתיק ו/או למגן את קווי המים, תכנון וביצוע יהיו ע"י חב' "מקורות" וע"ח היזם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6.2.12 | <p><b>הנחיות סביבתיות:</b></p> <p>ג. טיילת ישובית תכלול, ככל הניתן: נתיבי הליכה ואופניים, מתקני משחק, ספורט ופנאי, סככות צל, פינות ישיבה, תצפיות ושילוט הסבר לנוף הנשקף, החיבור למערך הטיילות האזורי יתואם עם רט"ג.</p> <p>ד. ביעודי שצ"פ ושטחים פתוחים תיעשה שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, תוך מתן דגש על צמצום השפעות שוליים לכוון השטח הפתוח.</p> <p>ה. גינון בשטחים ציבוריים ייעשה, ככל האפשר, באלמנטים של גינון מדברי: חיפוי קרקע, צמחים שאינם צרכני מים גדולים וכן יעשה שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנה הסביבה ורט"ג.</p> <p>ו. גדר היקפית ותאורת גדר יתוכננו בתאום וע"פ הנחיות רט"ג, תאורה תכוון אל שטחי הפיתוח ולא לשטחים הפתוחים.</p> <p>ז. טרם ביצוע עבודות פיתוח בכל תחום התכנית תיערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים ע"פ חוק, דרכי הטיפול בהם יהיו ע"פ הנחיות רט"ג.</p> <p>ח. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, מיקום הצבת מיכלי מיחזור יהיה בתחום המגרשים ובמקום נגיש, בהתאם לקביעת הרשות המקומית ובתאום עם היחידה הסביבתית.</p> |

| 6.3. מגבלות שימוש ומרחקי בניה מותרים מקווי חשמל |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------|-----------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------------------------|--------|-------------------------------|-----|-----|------------|-----|-----|---------------------------|-----|-----|------------|-----|-----|
| 6.3.1                                           | <b>כללי:</b> הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| 6.3.2                                           | <b>רשת עילית מתח נמוך וגובה 0.4/22/33 ק"ו)</b><br>(1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.<br>(2) <b>מרחקי בניה מותרים</b><br>מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מינימליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן: <table><tr><td>רשת מתח נמוך – תיילים חשופים</td><td>2.00 מ'</td></tr><tr><td>רשת מתח נמוך – תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)</td><td>1.25 מ'</td></tr><tr><td>רשת מתח נמוך – קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ)</td><td>1.25 מ'</td></tr><tr><td>רשת מתח גבוה – תיילים חשופים</td><td>4.5 מ'</td></tr><tr><td>רשת מתח גבוה – תיילים מבודדים</td><td>4.0 מ'</td></tr><tr><td>רשת מתח גבוה – כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ)</td><td>2.0 מ'</td></tr></table> | רשת מתח נמוך – תיילים חשופים | 2.00 מ' | רשת מתח נמוך – תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ) | 1.25 מ'          | רשת מתח נמוך – קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ) | 1.25 מ'   | רשת מתח גבוה – תיילים חשופים | 4.5 מ'              | רשת מתח גבוה – תיילים מבודדים | 4.0 מ'         | רשת מתח גבוה – כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ) | 2.0 מ' |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| רשת מתח נמוך – תיילים חשופים                    | 2.00 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| רשת מתח נמוך – תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)   | 1.25 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| רשת מתח נמוך – קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ)  | 1.25 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| רשת מתח גבוה – תיילים חשופים                    | 4.5 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| רשת מתח גבוה – תיילים מבודדים                   | 4.0 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| רשת מתח גבוה – כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ)    | 2.0 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| 6.3.3                                           | <b>רשת תת-קרקעית</b><br>(1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.<br>(2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| 6.3.4                                           | הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש). בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| 6.3.5                                           | המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן: <table><tr><td>יסוד המבנה</td><td>1.0</td><td>0.5</td></tr><tr><td>מבנים או שירותים</td><td>כבלים מ"ג</td><td>כבלים מ"נ</td></tr><tr><td></td><td>13, 22, 33 ק"ו (מ')</td><td>עד 1000 וולט (מ')</td></tr><tr><td>צינור מים קרים</td><td>1.0</td><td>0.5</td></tr><tr><td>צינור מים חמים או צינור קיטור</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr><tr><td>צינור ביוב</td><td>1.0</td><td>0.5</td></tr><tr><td>צינור גז או חומר דליק אחר</td><td>2.0</td><td>1.0</td></tr><tr><td>כבל תקשורת</td><td>1.0</td><td>0.3</td></tr></table>                                                                 | יסוד המבנה                   | 1.0     | 0.5                                           | מבנים או שירותים | כבלים מ"ג                                      | כבלים מ"נ |                              | 13, 22, 33 ק"ו (מ') | עד 1000 וולט (מ')             | צינור מים קרים | 1.0                                          | 0.5    | צינור מים חמים או צינור קיטור | 2.0 | 2.0 | צינור ביוב | 1.0 | 0.5 | צינור גז או חומר דליק אחר | 2.0 | 1.0 | כבל תקשורת | 1.0 | 0.3 |
| יסוד המבנה                                      | 1.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                          |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| מבנים או שירותים                                | כבלים מ"ג                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | כבלים מ"נ                    |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
|                                                 | 13, 22, 33 ק"ו (מ')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | עד 1000 וולט (מ')            |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| צינור מים קרים                                  | 1.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                          |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| צינור מים חמים או צינור קיטור                   | 2.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2.0                          |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| צינור ביוב                                      | 1.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                          |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| צינור גז או חומר דליק אחר                       | 2.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1.0                          |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |
| כבל תקשורת                                      | 1.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.3                          |         |                                               |                  |                                                |           |                              |                     |                               |                |                                              |        |                               |     |     |            |     |     |                           |     |     |            |     |     |

**6.4. עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. 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.

**6.5. חניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים - למעט כרשום להלן ס"ק ב. - וע"פ תקן. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- ב. לא תותר חניית אורחים בתאי שטח שיעודם מלונאות אכסון מלונאי מס' 611, 615, 617, 6131, 6164, חניית אורחים תהיה בתא שכיח מס' 373 (חניון), תישמר אפשרות גישה לרכב תפעולי למגרשים.
- ג. חניה באזור אטרקציה תיירותית, למטרות תפעול, עבודה וחניית מבקרים תהיה בתחומי המגרשים ובתחום חניה בתא שטח 252.

**6.6. מיקלוט**

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

**6.7. היטלים ותשלומים**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.8. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.9. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.10. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה                                                                                                                                |
|----------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | מבני ציבור | תא שטח 400 יפותח ראשון, תחילת פיתוח תא שטח 401 יהיה בהתאם להחלטת מהנדס הועדה המקומית לאחר ששוכנע כי מוצו אפשרויות הפיתוח בתא שטח 400. |
| 2        | שטח ספורט  | תא שטח 301 יותר לפיתוח לאחר פיתוח תא שטח 300 וניצול 50% מפותנציאל הבניה בו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת למגרש.                           |
| 3        | כללי       | התכנית תבוצע ברצף בתקופת מימושה.                                                                                                      |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנה מיום אישורה.

## 8. חתימות

|                       |                                            |              |
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------|
| תאריך: 19/09/2017     | שם:                                        | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: 500262548 | שם רשות מקומית: מועצה אזורית הערבה התיכונה |              |

|                   |                         |                      |
|-------------------|-------------------------|----------------------|
| תאריך: 19/09/2017 | חתימה:                  | שם: אדרי' דודי דרורי |
| מספר תאגיד:       | תאגיד: ד.דרורי אדריכלים | עורך התוכנית         |

|                       |                                            |           |
|-----------------------|--------------------------------------------|-----------|
| תאריך: 19/09/2017     | חתימה:                                     | שם:       |
| מספר תאגיד: 570033837 | תאגיד: צוקים, אגודה שיתופית להתיישבות בע"מ | יזם בפועל |

|                        |                                                   |                 |
|------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| שם: ר.מ.י. / מחוז דרום | חתימה:                                            | בעל עניין בקרקע |
| תאגיד:                 | שם: רחל אסתי' ס. מתכנן מרחב נטקי דרום רשות מקומית |                 |

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וזע"י כל דין. למען הסר ספק מוצה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, או חתימתנו 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 זכות אחרת העומדת לנו מכאן הלאה, כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 9.11.17 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום