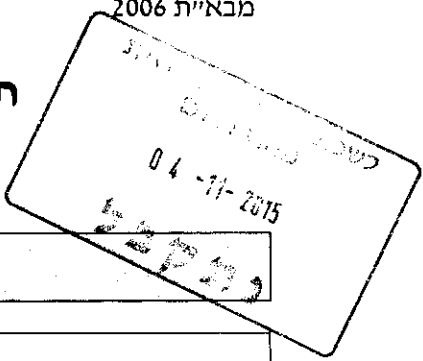


6008139

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/162/03/20

שם תוכנית: תיירות בישוב אשלים

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: רמת הנגב
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תוכנית זו לקבוע את תאי השטח למלונאות ביישוב אשלים.

תכנית זאת משנה מגרש מלונאות קיים ומוסיפה מגרש חדש למלונאות במקום שצ"פ.
התכנית מציעה את הפרוגרמה התיירותית.

סה"כ בתוכנית זו 180 יחידות מלונאיות.

תכנית זאת מוסיפה מגרשי אטרקציה תיירותית.
בנוסף מיעדת התוכנית חלק מהשצ"פ לשפ"פ בשני מגרשים וזאת על מנת ליעד אותם למשתלות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תיירות בישוב אשלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2/162/03/20	מספר התוכנית		
374.8 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
11	מספר מהדורה בשלב		
27/08/2015	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>רמת הנגב</p> <p>קואורדינטה X 171/500</p> <p>קואורדינטה Y 541/500</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>במערב הישוב אשלים (צפון מערב ודרום מערב)</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>רמת הנגב</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>• חלק מתחום הרשות</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>נפה</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
--	---	---	---	-----------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39012	מוסדר	חלק מהגוש	44	30,50,27,45
39838	מוסדר	חלק מהגוש		152
39839	מוסדר	חלק מהגוש		88,91
39840	מוסדר	חלק מהגוש		53,52
39841	מוסדר	חלק מהגוש	2,3	8,7
39843	מוסדר	חלק מהגוש		7,5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7.6.1998	4651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 31/101/02/20 ממשיכות לחול	שינוי	31/101/02/20
27.12.2005	5474		כפיפות	תמ"א 35 ✓
8.8.2012	6457		כפיפות	תמ"מ 23/14/4 ✓
19.12.1995	4363		כפיפות	תמ"א 22 ✓
			כפיפות	101/02/10 ✓
			כפיפות	תמ"א 12
21.9.2010	6137		כפיפות	תמ"א 1/12 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	18.01.15		18	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	18.01.15	1		1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	תהן תכנון הנדסי (1985) בע"מ	16.7.14	1		1: 2500	מנחה	נספת תנועה ובינוי
	ועדה מחוזית	רו"ח אלחנן יאיר	23.2.15				מנחה	פרוגרמה תיירותית
	ועדה מחוזית	אפיק הנדסה סביבה והידרולוגיה	28.7.14				מחייב	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
	ועדה מחוזית	אפיק הנדסה סביבה והידרולוגיה	3/2014				מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	נ. מעוז אקולוגיה וסביבה	12.8.2012				מנחה	נספת עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	אקולוג הנדסה בע"מ	6/2012		7		מנחה למעט סעיף 3 (מסקנות והמלצות)	חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים

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 ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
מגיש התוכנית	רמת הנגב מועצה אזורית			מועצה אזורית רמת הנגב	ד.נ. חלוצה 85515	08-6564129		08-6564184	shiram@rng.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	רמת הנגב מועצה אזורית			מועצה אזורית רמת הנגב	ד.נ. חלוצה 85515	08-6564129		08-6564184	shiram@rng.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	רח' התקווה 4 באר שבע			08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	לאה רובננקו	05159882	21994	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ ח.פ. 511774895	הכרזל 32 ת"א	03-6484860		03-6484836	ella@lru.co.il
יועץ סיסמי	אורי צור	028924769		אקולוג הנדסה בע"מ	רח' פקריס 3 רחובות	08-9475222		08-9477008	office@ecolog.co.il
מודד	אברהם ארד	30145387		ארד מדידות בע"מ	הבורסקאי 1 באר-שבע	08-6282860		08-6239834	
יועץ תנועה	מוטי פריד	51277671	612	תהן תכנון הנדסי (1985) בע"מ	רח' צבעוני 13 להבים	08-6513636		08-6519656	tahan@tahan.co.il
יועצי ניקוז מים וביוב	נמרוד חלמיש	054709837	41255	אפיק הנדסת סביבה והדרולוגיה	הגורן 6, עומר	08-6460914	052-2707240	08-6460915	yulia@afik-eng.com
	אמיר אבישי	056039894							
פרוגרמטר תיירותי	אלחנן יאיר	56546328		IBEX יעוץ עסקי מתקדם בע"מ	קיבוץ מצפה שלם ד.נ. ים המלח 86983	02-9945464	052-8666000	02-9400555	ev@ibex.co.il
יועץ אקולוגיה וסביבה	ניר מעוז	24061863		נמעוז אקולוגיה וסביבה	ת.ד 65 גבעת עדה	04-6307317	054-6255298		maozni@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית – לא רלוונטי

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**

2.1.1 הסדרת מתחמים למלונאות ואטרקציות תיירותיות בישוב אשלים על ידי שינוי ביעודי הקרקע, קביעת זכויות ומגבלות בניה, והגדרת תנאים להיתר בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 א. קביעת תאי שטח למלונאות (אכסון מלונאי) כמפורט להלן:
 תא שטח 611 בו יבנו עד 120 יחידות מלונאיות.
 תא שטח 601 בו יבנו עד 60 יחידות מלונאיות.
 ב. קביעת תאי שטח לאטרקציה תיירותית:
 תאי שטח 602, 603.
 ג. קביעת תאי שטח ליעוד שפ"פ: 707 ו-708.
 ד. קביעת דרכי גישה לתאי שטח.
 ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 ו. קביעת תאי שטח 701 (שצ"פ), 801 (יער) כאתר לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 374.8 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצ ב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		180	180		חדרי □	תיירות / מלונאות
		10667	10667		מ"ר	

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	601	601	מלונאות (אכסון מלונאי)
			611	
	עצים לשימור	602,603	602,603	אטרקציה תיירותית
			707,708	שפ"פ
	עצים לשימור	702,709	701,702,709,710	שצ"פ
	עצים לשימור	501	501,500	דרך מאושרת
			502,504	דרך מוצעת
			801	יער

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
19.6	73,281	מלונאות (אכסון מלונאי)		19.3	72,430	מלונאות
17.4	65,087	אטרקציה תיירותית		66.9	250,785	שטח ציבורי פתוח
51.4	192,548	שטח ציבורי פתוח		5.3	19,704	דרך מוצעת
1.4	5,361	שטח פרטי פתוח		0.5	2,022	יער
5.2	19,708	דרך מאושרת				
4.5	16,773	דרך מוצעת		8.0	29,839	שטח חקלאי
0.5	2,022	יער		100	374,780	סה"כ
100	374,780	סה"כ				

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מלונאות (אכסון מלונאי) (תאי שטח 601, 611)	4.1.1 שימושים
--	----------------------

במגרשים אלה תותר בניית מלונאות ונופש על סוגיה ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות. בתא שטח 601 ייבנו עד 60 חדרי אירוח ובתא שטח 611 תותר בניה עד 120 חדרי אירוח. תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה וסגורה וכן שימושים מיוחדים אחרים.

4.1.2 הוראות	4.1.2
א. ניתן לבנות עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה המתוכננת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה המתוכננת.	
ב. תכנון יתבצע ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי.	
ג. תותר העברת שטחים ממפלס מעל הקרקע למפלס מתחת לפני הקרקע.	
ד. בריכת שחיה ציבורית תיבנה בהתאם לתקנות תכנון ובניה לבריכות שחיה המתעדכנות מעת לעת ובאישור משרד הבריאות.	
ה. שטחים ציבוריים יתוכננו בהתאם לתקנים של משרד התיירות.	
ו. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.	
ז. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.	
ח. הבניה הינה בצפיפות נמוכה (לפי הטבלה בסעיף 5). צפיפות היחידות המוצעות נמוכה בכדי להתאים את המבנה לסביבה ככל הניתן. הבניה תהיה בגובה עד 3 קומות על קרקעיות בגמר מתאים ומשתלב בסביבה באישור מהנדס הועדה.	
ט. לפחות 30% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח.	

4.2 שם ייעוד: אטרקציה תיירותית (תאי שטח 602, 603)	4.2.1 שימושים
--	----------------------

תאי שטח ישמשו לנופש ותותר בהם בנית אטרקציות ע"פ הגדרת משרד התיירות: "אטרקציה תיירותית" – מיזם תיירותי יחודי שאינו איכסון המספק לתייר (פנים וחוץ) בתמורה ובאופן ישיר מוצרים או שירותים לפעילויות נופש, תרבות ופנאי. השימושים ע"פ פרוגרמה תיירותית לתכנית זאת.

4.2.2 הוראות	4.2.2
א. תותר בנית עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה המתוכננת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה המתוכננת.	
ב. תותר העברת שטחים ממפלס מעל הקרקע למפלס מתחת לפני הקרקע.	
ג. תנאי לפיתוח תא שטח 603 יהיה ביצוע בפועל של פתרון הניקוז ע"פ נספח הניקוז.	

4.3 שם ייעוד: שפ"פ (תאי שטח 707, 708)	4.3.1 שימושים
--	----------------------

בתאי שטח אלה תותר בניית משתלות

4.3.2 הוראות	4.3.2
א. התוכנית קובעת בניה עד 15% משטח המגרש לצורכי המשתלה. במידה ויהיה צורך בבניית חממות ניתן יהיה לבנות עוד 30% משטח המגרש לצורך החממות.	
ב. הבניה תהיה בקומה אחת. תותר בניית עד 1 קומה תת קרקעית ו/או מתחת למפלס הכניסה. כיון שהקרקע מדורגת ימדד בכל מקום גובה של קומה אחת על קרקעית מעל מפלס הקרקע הסופי.	

4.4 שם ייעוד: שצ"פ (תאי שטח 701, 702, 709, 710)	4.4.1 שימושים
--	----------------------

- 4.4.1
- עבודות פיתוח נופי, גינון ונטיעות.
 - עבודות ניקוז השטח.
 - התקנת מתקנים לנוחיות הולכי הרגל כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל וכו'.
 - מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט ומצפורים.
 - רחבות מרוצפות, מפרצי חניה, פרגולות.
 - מעבר תשתיות הנדסיות.

4.4.2 הוראות	4.4.2
א. באזור זה תהיה הקפדה יתרה על שמירת מבט אל ערכי נוף וטבע הקיימים בסביבה.	
ב. תא שטח 701 הינו אתר לשימור. תא השטח יפותח בהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן. בתא שטח תיאסר התקנת מתקנים עיליים מכל סוג שהוא.	

שם ייעוד: דרכים (תאי שטח 500,501,502,504)	4.5
שימושים: - סלילת כבישים, דרכים וחניות. - התקנת מערכות תאורת כבישים, ניקוז עילי ותת קרקעי. - סלילת מדרכות ושבילים להולכי רגל. - הצבת תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין. - נטיעת עצים, שדרות ועבודות גינון. - מעבר מערכות של תשתיות הנדסיות עליות ותת קרקעיות. - התקנת מפרצי העלאת נוסעים בתחבורה הציבוריים ותחנות המתנה עבורם. - התקנת ספסלים, פחי אשפה, סככות צל ומתקני "ריהוט רחוב" לרווחת הציבור.	4.5.1
הוראות:	4.5.2
- רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט. - לא יונח בתחום הדרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה, או כל קו אספקה, או סילוק אחר מעל או מתחת פני הדרך מבלי לקבל על כך אישור והיתר מהועדה המקומית.	א.
שם ייעוד: יער (תא שטח 801)	4.6
שימושים – יער לשימור ע"פ תמ"א 22	4.6.1
הוראות: - יער טבעי לשימוש ישאר במצבו הטבעי, ללא התערבות חיצונית, לשמירה על סגולותיו ומאפייניו, פרט לממשק הנדרש ואחזקת השטח. - כל פעולה שתבוצע ביער תתואם עם קק"ל. - בתא שטח 801 יחולו הוראות סעיף 6.4 הנוגעות לשימור מסילת הברזל.	4.6.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר) *****	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יחידות מספר *****	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	מעל ומתחת הכניסה הקובע		סה"כ שטחי בניה	קדמי	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	צד ימני	צד שמאלי						אחורי						
													מספר קומות			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
מלונאות (אכסון מלונאי)	601	23,536	6009	1202		עד 25	2.6	60	50%	30.6%	7211		3	3	3	3		
	611	49,745	4658	1164		עד 25	2.4	**120	50%	11.7%	5822		3	3	3	3		
	סה"כ	73,281	10667	2366				180			13033							
* ניתן יהיה להעביר שטחי בניה לפי סעיף 4.1.2(ג)																		
אטרקציה תיירותית	602	46,110	7959	1990		עד 25			50%	21.6%	9949		3	3	3	3		
	603	18,977	500	125		עד 25			5%	3.3%	625		3	3	3	3		
שפ"פ	707	2481	247 (+740) ***	123		15			15% (30%)	14.9% (29.8%)	370 (+740) ***		3	3	3	3		
	708	2880	281 (+843) ***	141		15			15% (30%)	14.7% (29.3%)	422 (+843) ***		3	3	3	3		
סה"כ שפ"פ		5361	528 (+1583) ***	264							792 (+1583) ***							

** - עד 120 חדרים

*** - עבור חממות

**** - בכל מקום בו נקבע קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בנספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

***** - בשני תאי שטח (601,611) עד 180 יח' מלון.

***** - גובה מבנים יהיה עד 3 קומות ועד 25 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
6.1.1	היתר בניה ינתן בהתאם לתכנית זאת לאחר אישורה. כתנאי למתן היתר הבנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לוועדה המקומית ותכלול פתרונות חניה, גישה, גינון, השקיה וכו'. תכנית בינוי ופיתוח תתייחס לממשק בין תא שטח 611 לבין אתר לשימור (תאי שטח 701, 801)
6.1.2	תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות לכל תאי השטח המיועדים למלונאות ונופש.
6.1.3	בהיתרי הבניה יובטח כי מחוץ למבנים ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני מגורים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992. תנאי להיתר בניה לאטרקציה תיירותית, לבריכת שחייה פתוחה ולכל מבנה הכולל, לדעת מהנדס הוועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה, מקור אפשרי לרעש, יהיה אישור מומחה לנושא רעש, שהפעילות במתחם נשוא ההיתר לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים – רעש, בסביבה וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור. היתר הפעלה (טופס 4) לשימוש כנ"ל, יותנה באישור מומחה לנושא רעש כי הותקנו במתחם כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המותרים.
6.1.4	בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"י כל דין. היתר אכלוס והפעלה (טופס 4) מותנה בהצגת אישורי פיניו כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6.1.5	תא שטח מס' 701 (ש.צ.פ.), 801 (יער) הינם אזור תוואי סוללת מסילת ברזל עותומנית היסטורית. כל פיתוח באזור זה יותנה בתכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל, ותראה את שילוב הסוללה ומתקניה (גשרונים וכיו"ב) בתכנון חדש. תוכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית. תנאי להיתר לעבודות הריסה, חפירה, פיתוח ובנייה בתחומי התכנית הוא הכנת תוכנית שימור לשרידי מסילת הרכבת בתאי שטח 701, 801. התוכנית תוכן על ידי אדריכל נוף בהתייעצות עם יועץ שימור בעל רקע באתרים דומים ותאושר על ידי הוועדה המקומית. א. לתוכנית יצורפו הוראות שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה מחייבות. הוראות השימור יתבססו על ההוראות המפורטות בסעיף 6.4 להלן, ויוסיפו עליהן לפי העניין. ב. התכנית תכלול הוראות להגנה על האתר בזמן העבודות בתחומי התכנית. ג. תשריט התוכנית יכלול הנחיות בינוי ועיצוב. ד. תנאי להיתר לעבודות הריסה, חפירה פיתוח ובנייה בתחומי התוכנית הוא הגנה על הממצאים ההיסטוריים בהתאם להנחיות תוכנית השימור. ה. תנאי להיתר איכלוס בתחומי התוכנית הוא הכללת תאי שטח 701, 801 בשטח המוגדר של התוכנית ומימוש תוכנית השימור כמפורט לעיל.
6.1.6	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.1.7	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התימור המוסמכות.
6.1.8	תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר תגובת אתר ובחינת מידע הידרולוגי וליתולוגי נקודתי לקביעת מפלס מי התהום ואופי/עובי הקרקע בתחום התכנית. סקר ובחינת מידע הידרולוגי וליתולוגי יש לבצע בהתאם לסעיף 3 המחייב (מסקנות והמלצות) בחוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים.
6.1.9	לפני עבודות העפר יש לבדוק עם נציג רט"ג מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק ולפעול לפי הנחיות רט"ג.
6.1.10	תנאי להיתר בניה יהיה התייעצות עם מערכת הבטחון לענין סימון מבנים ומתקנים בגין בטיחות טיסה.
6.1.11	היתר בניה למבנים יינתן רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות תכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס ועדה המקומית.

6.2	חניה
6.2.1	החניה בתכנית תהיה בתחום המגרשים, בקרבת הכניסה הראשית ובמקום נפרד מאזור האיכסון.
6.2.2	מס' מקומות החניה המינימלי בכל מגרש יהיה ע"פ תקן חניה ארצי המאושר בעת קבלת ההיתר.
6.3	הפקעות לצורכי ציבור
6.3.1	"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

6.4	אתר לשימור
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אין לפגוע באתר אשר הוגדר לשימור ו/או במרכיביו. 2. יש לשמור על האופי, המאפיינים והערכים של האתר לשימור. 3. יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית באתר לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו. 4. יש לשמר את מרכיבי האתר בכלל, ואת המרכיבים של סוללת פסי הרכבת והטופוגרפיה בפרט. 5. אין לערוך שינויים מהותיים במרכיבי האתר. 6. ככל הניתן, יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה באתר לשמור ובמרכיביו. 7. התוכנית תשמור על תוואי המסילה ותנכח אותה.

6.5	תשתיות
	במסגרת התכנית ינתן פתרון נאות לתשתיות לרבות:
א.	במידה וקיימות תשתיות מתחת למגרשים הפרטיים חל איסור בניה מעליהם, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות ובאישורן.
ב.	רשת אספקת החשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיה תהייה תת-קרקעית, למעט אישור מיוחד מאת הועדה המקומית לקווי מתח גבוהים.
ג.	בתחום התוכנית תותרנה אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לוויינים מרכזיות בלבד.
ד.	בהתאם לצורך ניתן יהיה להניח קווי ביוב גרביטציוניים ציבוריים בשטח פרטי.
ה.	פתרון הניקוז יכלול הפרדה מלאה ממערכת השפכים.
ו.	השפכים של הישוב יוזרמו אל המט"ש האזורי באמצעות תחנת שאיבה. פתרון שפכים יהיה הולם לקליטת כל השפכים לסוגיהם. מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהוי קרקע, מי תהום ומים עיליים.
ז.	העתקת מערכות קיימות בשטח המגרשים תהייה באחריות וע"י מגישי התכנית.
ח.	תכנון וביצוע העתקת ו/או מיגון של קווי מים ע"י חברת "מקורות" וע"י היום.

6.6	חשמל															
א.	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מציר הקו</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>סוג קו חשמל</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6 מ'</td> <td>5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל														
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך														
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
	קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.															

6.7	עתיקות
א.	במידה ויתגלו בשטח של התוכנית עתיקות יהיה צורך להפסיק מייד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ב.	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

6.8	עצים בוגרים
6.8.1	<p>נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה, לשימור, העתקה, כריתה, או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בק.מ. 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p>
6.8.2	<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מן הגזע. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>
6.8.3	<p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מזיחה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>
6.8.4	<p>הוראות פרטניות:</p> <p>א. לעת תחילת העבודות ברצועת התשתיות יש לבחון השארתם של עצים אשר אינם נמצאים בתחום העבודות. במידה ונדרשת העתקת עצים יש לבצעה בעזרת איש מקצוע ובאופן המתאים לכל אחד מן המינים.</p>

6.9	הגבלות מערכת הבטחון לבטיחו טיסה
	<p>הגובה המירבי המותר לבניה יהיה 25 מ' מעל פני הקרקע סופי (± 0.00), שהם 350 מ' מעל פני הים.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב – לא רלוונטי	התנייה - לא רלוונטי

מטרת התכנית ליצור זמינות לפיתוח מגרשי המלונאות והנופש. אין תלות ואין שלביות מותנה בביצוע התוכנית.

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 תוכנית זו מבטאת כוונת יישום מיידית אך מאפשרת ביצוע בשלבים שאינם מותנים זה בזה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: <u>אורי שירה מור יוסף</u> <u>מהנדסת</u>	תאריך:	8.11.15
	תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה האזורית רמת הנגב	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: לאה רובננקו	חתימה: <u>לאה רובננקו אדריכלים בע"מ</u>	תאריך:	26.10.2015
	תאגיד: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:	511774895	
יזם בפועל	שם:	חתימה: <u>אורי שירה מור יוסף</u> <u>מהנדסת</u>	תאריך:	3.11.15
	תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: <u>מ.א. רמת הנגב</u>	תאגיד:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאגיד:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			

אין לנהל חתימות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתו הינה לצד כי תכנית זו אינה תלויה ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עימו הסכם מתאים. ואין חתימתו זו באחר במקום הסכמת כל בעל עניין אחר. ואין חתימתו זו מוסמכת. לפי כל חוזה חתום בין בעל עניין אחר למפע הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי הסכם בנייה שלם הכלול בתכנית, אין בחתימתו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור. תור על זכותו לבטלו בגלל חפירתו. יגוי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כהצגת מכתב חתימה.

תאריך: _____ / _____ / _____
רשות מקרקעי ישראל - מרחבדרום