

651-0194738

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 651-0194738**

**מרכז טיילות - נחל גרר**

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
06-02-2017  
**נתקבל**

**מחוז דרום**  
**מרחב תכנון מקומי בני שמעון, נגב מערב**  
**סוג תכנית תכנית מפורטת**

**אישורים**

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
651-0194738  
אישור תכנית מס' 651-0194738  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16/1/2017 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

פארק נחל גרר שוכן בין נתיבות לאופקים על אפיקו של נחל גרר. חברת "נגב ערבה יזמות, תיירות וחינוך בע"מ" מעוניינת להקים בסמוך לנחל גרר אטרקציה תיירותית, שתשרת אוכלוסייה מגוונת ותעסוק בפעילויות שונות כגון: המחשת פרקי מקרא, עידוד סיורים משותפים בדרכי האבות באיסלם וביהדות, סיורים וטיולים באזור, היכרות עם הנוף, הצומח והחי באזור, פעילויות יצירתיות מחומרים בטבע, המחשת תרבות חקלאית מהמקרא ועד היום ועוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז טיילות - נחל גרר
		מספר התכנית	651-0194738
1.2	שטח התכנית		260 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון, נגב מערבי  
 קואורדינטה X 163565  
 קואורדינטה Y 587222

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:  
 מרחבים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9991	לא מוסדר	חלק		995
100281/1	מוסדר	חלק	10	8-9, 11, 20, 24
100394	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
457 /03 /7	18 ,9
1010 /מפ /7	401 ,301
1035 /מפ /7	3 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/06/1997	3984	4534	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 328 / 1. הוראות תכנית 7 / 02 / 328 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 328 / 02 / 7 ✓
08/02/2010	1874	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 457 ממשיכות לחול.	שינוי	457 / 03 / 7 ✓
20/11/2014	1102	6922	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / מפ / 1010 ממשיכות לחול.	שינוי	1010 / מפ / 7 ✓
23/05/2013	4833	6596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / מפ / 1035 ממשיכות לחול.	שינוי	1035 / מפ / 7 ✓

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת דר/51/גזחל/124: סוג יחס- כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית דר/51/גזחל/124. הוראות תכנית דר/51/גזחל/124 תחולנה על תכנית זו. אושרה ב-17/05/2015.

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע 1	לא
סביבה ונוף *	מנחה		137	02/02/2016	אלון יעקב	08/10/2015	נספח נופי סביבתי-חתום להפקדה	לא
עקרונות תכנון	רקע		49	01/04/2010	אילן בן יוסף	19/01/2016	פרוגרמה-חתום להפקדה	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		30/12/2013	אדי מימון	20/03/2016	נספח מים וביוב-חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	13/03/2016	ישראל מסילטי	23/06/2016	נספח בינוי-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	18/01/2016	שבתאי גונן	23/06/2016	נספח עצים בוגרים-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/11/2014	יואב קישוני	23/06/2016	נספח תנועה וחניה-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	2	16/05/2016	יואב קישוני	11/07/2016	נספח בדיקת משולשי ראות מנחה ומחייב לעניין העתקת עצים-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	24/01/2017	ישראל מסילטי	26/01/2017	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמעון זהר		נגב ערבה יזמות, תיירות וחינוך בע"מ	נתיבות	שבטי ישראל	12	08-9943790	08-9944830	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון זהר		נגב ערבה יזמות, תיירות וחינוך בע"מ	נתיבות	שבטי ישראל	12	08-9943790	08-9944830	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6263797	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000	08-9494400	Mesi12@012.net.il
יועץ פרוגרמטי	יועץ	אילן בן יוסף			נס ציונה	נורדאו	40	08-9405775	08-9406993	ilanbj@012.net.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		שבתאי גונן- אגרונום מומחה לעצים וסביבה	כוכב יאיר	(1)		055-6654310	09-7456374	gonen.main@gmail.com
	יועץ סביבתי	אלון יעקב		אדמה-מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	kobi@adam-ma.co.il
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(3)	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אדי מימון	12550	אדי מימון הנדסה בע"מ	באר שבע	יהושע הצורף (4)	34	08-6237136	08-6650818	maymon@maymoneng.com
מהנדס- יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יואב קישוני	17209	מהוד נתיבי תנועה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: אזור תעשייה חמן רח שקד 9.

(3) כתובת: ת.ד. 21.

(4) כתובת: בית ביטא.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

קביעת מסגרת תכנונית להקמת אטרקציה תיירותית הכוללת פעילויות להמחשת פרקי המקרא, סיורים משותפים בדרכי האבות באיסלם וביהדות, סיורים וטיולים באזור, הכרות עם הנוף, הצומח והחי באזור, פעילות יצירתית מחומרים בטבע, המחשת תרבות חקלאית מהמקרא ועד היום. פעילות להדגמה, הדרכה ויצירה בשילוב עם פינת חי, שירותי כפריה לממכר תוצרת חקלאית ומסעדה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"נוף חקלאי" ל"אטרקציה תיירותית", "קרקע חקלאית" ו"יער". ומ"יער" ל"דרך".
2. קביעת הנחיות מיוחדות ליעוד "קרקע חקלאית".
3. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					260
סוג נתון כמותי	צד	מצב מאושר*	שינוי (+/-)		הערות
			למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+150	150	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	1
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	6
יער	18, 14, 13
קרקע חקלאית	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	18
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	יער	13
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	5
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	6
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	18, 14, 13
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	3
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	5
דרך /מסילה לביטול	יער	18, 14
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	יער	18
ציר	דרך מאושרת	5
קו גז	דרך מאושרת	5
קו גז	דרך מוצעת	6
קו גז	יער	18, 13
קו גז	קרקע חקלאית	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	28,000	10.77

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
70.99	184,583	יער נטע אדם מוצע
0.93	2,425	יער נטע אדם קיים
17.31	44,992	נוף חקלאי
100	260,000	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.29	8,567	אטרקציה תיירותית
10.62	27,612.96	דרך מאושרת
0.78	2,024.46	דרך מוצעת
74.35	193,319.47	יער
10.95	28,476.12	קרקע חקלאית
100	260,000.02	סה"כ

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
102,606.90	אתר עתיקות/אתר הסטורי
246,469.90	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
451.17	דרך /מסילה לביטול
11,411.52	הנחיות מיוחדות
1,071.22	זיקת הנאה למעבר ברכב

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>אטרקציה תיירותית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תותר הקמת מבנים לקליטת מטיילים ומבקרים, מתחם הדרכה מקורה, משרדים, שירותים, מחסן תפעולי, מסעדה, חנות לממכר תוצרת חקלאית כגון פירות, ירקות, דבש.</p> <p>ב. תותר הקמת רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופנים, מקומות חניה עבור רכב תפעולי ופרטי, ודרכי שרות.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות תת קרקעיות, מרחב מוגן, אחסנה.</p> <p>ד. תותר התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל(פרגולות) ואו מצללות בד, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תותר הקמת מתחם לפעילות אתגר ומתקנים הקשורים לפעילותו כגון: פארק חבלים, קיר טיפוס, מסלול הכולל מספר תחנות לפעילות ספורט, פיינטבול, בנגיי טרמפולינה ומסלול לאופני אקסטרים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ואו פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר פעילות הכוללת גן אירועים.</p> <p>ב. מערכות כריזה והשמעת מוזיקה יותרו רק במבנים סגורים.</p> <p>ג. כל שימוש אחר מהמפורט יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>ד. לא ניתן יהיה לנייד שטחים מכלל היעודים שבשטח התכנית ליעוד "מסחר"- ניווד כאמור יחשב סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>ה. ניתן יהיה לנייד שטחים ממסחר לאטרקציה תיירותית, במידה שידרש. ניווד כאמור לא יחשב סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>ו. בשעות החשכה תותר פעילות בתוך שטח האטרקציה התיירותית בלבד. לא תותר פעילות בשעות החשכה מחוץ לשטח האטרקציה התיירותית.</p> <p>ז. המבנים ישתלבו באופי סביבת היער ויאפשרו בסביבתם נטיעות ולא תותר יצירת שפכים ואו מדרונות לא מגוננים ומושקים.</p> <p>ח. כל המבנים והמתקנים יתוכננו כך שישתלבו בנוף הפתוח הן מבחינת גובהם, צורתם והחומרים מהם יבנו.</p> <p>ט. המבנים יתוכננו על פי עקרונות של בניה אקלימית.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. המבנה המרכזי ייבנה מחומר קשיח(כגון אבן טבעית בשילוב של טיח ועץ), אשר ישתלב בסביבה הנופית ויכלול את הפונקציות הבאות: מבואת כניסה, חללי סדנאות ופעילות, מרכז מידע, חנות, מסעדה, משרדים והשירותים הנלווים בזה.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנים או מתקנים עם קירוי קל לרבות קירוי בד.</p> <p>ג. חומרי הבנייה יהיו, עץ, לבני אדמה, או כל חיפוי דומה.</p> <p>ד. יותרו חומרים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח קירות המבנה.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>

4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גידולים חקלאיים לסוגיהם.</p> <p>תישמרנה הזכויות לשימושים חקלאיים (עיבוד, מרעה, השקיה וכדומה) שהוקנו לחקלאים בתחום התכנית, לפני אישורה של תכנית זו.</p> <p>ב. תותר הקמת דרכי שירות ושבילים, טרסות.</p> <p>ג. תאסר כל בניה בשטח זה.</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח מספר 2, יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מתחם הדרכה, סיורי סוסים וחמורים, אוהלי אירוח פתוח ללא אכסון ולינה, גני תבלין וכיו"ב, מתחם הדגמות לחקלאות מודרנית ומתחם הדגמות ושיחזור לחקלאות עתיקה, מתחם סדנאות אקולוגיות, מרכז סדנאות יצירה ומתקני משחקים לילדים.</p> <p>ב. תותר הקמת רחבות מרוצפות, מדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, הקמת מעברים מקורים, סככות צל (פרגולות) ו/או מצללות בד, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות, מרחב מוגן, אחסנה לטובת הדרכות, התכנסות ונוחיות המבקרים.</p> <p>ד. כל שימוש אחר מהמפורט יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. השימושים החקלאיים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ב. יעשה שימוש בחומרים המתאימים לאופי הפרויקט. חומרי הבניה יהיו מחומרים כגון עץ, אבן, לבני אדמה וכדומה.</p> <p>ג. השילוט במתחם יותאם בחומרים ובגוונים בהתאם לאופי הפרויקט.</p>
ב	<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות המיועד להנחת קו גז טבעי, תאסר נטיעת עצים.</p>
4.3	<b>יער</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>באיזור זה יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרות עפ"י הוראות תמ"א/22 ובהתאם לפירוט הבא:</p> <p>1. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.</p> <p>2. הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.</p> <p>3. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאות טעונים תאום ואישור של קרן קיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש, מחנות נוער ארעיים ללא מבנים, מצפורים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, מגדל תצפית, במה פתוחה למופעים במסגרת תאטרון פתוח ופסלים.</p> <p>4. תותר הקמת שירותים רטובים ביולוגים בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים הנדסיים בתיאום עם קק"ל.</p> <p>6. בתחום היער יותר מעבר של אזור רצועת הנחל.</p> <p>7. באזור "רצועת הנחל" יותרו כל התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה (יער). ובהתאם לפירוט הבא ובתאום מול רשות הניקוז נחל בשור:</p>

4.3	<b>יער</b>
	<p>א. דרכי שרות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא ריבוד אספלט.                  ב. דרכים חוצות נחל בגשרים אירים, גשרים עליים להולכי רגל בריבוד אבן בטון או אספלט.                  ג. תותר הקמת חניון למבקרים ללא מבנים למעט מתקני פיקניק ומשחק.                  ד. נטיעות עצים ושיחים לא בערוץ הנחל.                  ה. הסעיפים לעיל יהיו באישור רשות הניקוז.                  ו. בתחום קווי בניין של 100 מ' מדרג 25 לא תותר כל בניה וחניה.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים בתחום היער כמפורט בנספח המים והביוב, תחנת השאיבה מהווה חלק מפתרון הביוב של מתחם התיירות.                  ב. השטח הבנוי המוקצה עבור תחנת השאיבה לא יעלה על 25 מ"ר.                  ג. מיקום תחנת השאיבה אינו מחייב וימצא בקרבת הסימבול ל"מתקן הנדסי" המסומן בתשריט המצב המוצע, בנספח הבינוי ונספח הביוב. המיקום המדויק ייקבע במסגרת היתר הבניה.</p>
ב	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>1. חומרי הגימור לשטחי החניה לרכב בחניונים יהיו אדמה ומצעים או כל חומר כבוש אחר. הגדרת אזורי חניה תעשה על ידי חומרים טבעיים (אבן, בולי עץ וכדומה).                  2. יותר פיתוח דרכי שרות לגישה לרכב לחניות. דרכי הגישה יהיו ברוחב מירבי של 5 מ'.                  חומרי הגימור בדרכים אלה יהיו קרקע טבעית, מצעים, אספלט או כל חומר כבוש אחר.                  3. פיתוח החניונים יעשה בשילוב עצים קיימים, נטיעות חדשות יהיו באישור קק"ל.                  4. השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ ובאישור קק"ל.</p>
ג	<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות המיועד להנחת קו גז טבעי, תאסר נטיעת עצים.</p>
4.4	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתחום דרך ארצית מס 25 יותרו התכליות והשימושים כקבוע בהוראות תמ"א 3 על שינויה.                  ב. לא תותר כל גישה מדרג מס' 25 לתחום התכנית אלא על פי נספח התנועה.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.                  ב. בתחום הדרך הארצית ובקווי הבניין ממנה תיאסר כל בניה לרבות חניה.                  ג. בתחום הרצועה שבין קו הבניין ובין קו זכות הדרך יותרו שימושים ע"פ תמ"א 3 בלבד.                  ד. לא תבוצע עבודה כלשהי בתחום רצועת דרך מס' 25 אלא לאחר אישור חברת נתיבי ישראל.</p>
ב	<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות המיועד להנחת קו גז טבעי, תאסר נטיעת עצים.</p>
4.5	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>

<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>א. דרך ציבורית למעבר כלי רכב ולהולכי רגל. ב. בתחומי הדרך תותר העברת קווי תשתית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>1. רוחב ותחום הדרך יהיו כמסומן בתשריט. 2. בתחום הדרך תיאסר כל בניה.</p>	<p>א</p>
<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות המיועד להנחת קו גז טבעי, תאסר נטיעת עצים.</p>	<p>ב</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות				עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 5	7	סה"כ שטחי בניה 605	עיקרי (1) 605	גודל מגרש כללי 8567	1	אטרקציה תיירותית	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 5	3	350	350	(4) 11433	2	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

סך הכל 955 מ"ר בנוי בהתאם לפרוגרמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתחום השטח לאטרקציה תיירותית, השטח המיועד למסחר לא יעלה על 150 מ"ר, עבור מסעדה וחנות לממכר תוצרת חקלאית.

(2) גובה הבניה לא יעלה על 5 מ' ע"פ הנחיות משרד הבטחון.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, מסומנת בתשריט בתא שטח מספר 2.



**6. הוראות נוספות**

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.</p> <p>א. התכנית תקבע ותציג את העמדת המבנים, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, גבהים, תצורת מבנים, דרכי גישה, הסדרי תנועה, חניה, נטיעות, פיתוח השטח ופתרונות תשתית.</p> <p>ב. פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז וגר עילי, קביעת מפלסי קרקע וכיו"ב והכל בהתאם לדרישת מהנדס הועדה.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח תקבע מיקום להצבת מכלי המחזור השונים, במקום נגיש לתושבים ובתאום עם היחידה הסביבתית- נגב מערבי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה לתכנית הפיתוח יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין שתילת העצים והשיחים בהיקף המתחם לצמצום ההשפעה החזותית של האתר מכיוון דרום ומערב.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית עבודה לוועדה המקומית לאחר התייעצות עם רטי"ג, התכנית תציג את העבודות שיש לבצע עבור הקמת הפרויקט על-פי לוחות הזמנים לביצוע, המידע יוצג במלל ועל-גבי תשריט בקני"מ מתאים. תכנית עבודה זו תפרט את שטחי התארגנות, מחנה קבלן, אזורים זמניים למערומי עפר ופסולת בניין, דרכים ותשתיות, אמצעי תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, מניעת זיהום קרקע, מניעת מטרדי אבק, יעדי פינוי פסולת בניין ועודפי עפר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לתכנית הפיתוח של האתר כולל הנטיעות בשטחים הגובלים עם היער הקיים יהיה התייעצות עם קק"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לשימושים החקלאיים המפורטים בתכנית יהיה תיאום עם משרד החקלאות.</p> <p>6. יוגש היתר בניה אחד למגוון השימושים והתשתיות בתא השטח שיעודו אטרקציה תיירותית מאידך, לא יינתן טופס 4 לשימושי המסחר בתכנית ללא קבלת טופס 4 לשימושי האטרקציה התיירותית (המפורטים בסעיף 4.1.1)</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה, יהיה הכנת תכנית ניקוז, בה יפורטו פתרונות לחלחול והזרמת מי גשם עודפים, בתאום מול רשות הניקוז.</p> <p>8. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית שיקום ופיתוח נופי לרצועת היער הנפגעת עקב עבודות התשתית ככל שיהיו. התכנית תכלול לוחות זמנים לביצוע ותאושר מול קק"ל.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה למבנים מעל גובה 5 מ' מעל פני השטח בכל תחום התכנית הינו תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום לעניין סימון בטיחות טיסה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה שליחת הודעת הקמה למשרד הביטחון שבועיים לפני ביצוע עבודות הקמת התכנית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין השפעת השימוש על מי התהום.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת השאיבה יהיה תכנון התחנה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה להקמת המסעדה בתחום התכנית יהיה תאום עם יח"ס נגב מערבי</p>	

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>בנושא טיפול קדם, לרבות הפרדת שמנים.</p> <p>16. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת נספח פסולת שיפרט את אמצעי האצירה, ההפרדה במקור, המיחזור ופינוי הפסולת באתר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה להסדרת צומת הכניסה למתחם יהי סימון העצים הקיימים בתחום משולשי הראות בדרך ארצית מס' 25 לעקירה/העתקה, ע"ג הבקשה להיתר בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>18. תנאי למתן טופס איכלוס למתחם יהיה עקירת/העתקת העצים הקיימים בפועל מתחום משולשי הראות בדרך מס' 25.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה והיתר חפירה בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות המיועד להנחת קו גז טבעי, יהיה תאום עם בעל רשיון לחלוקת גז טבעי לענין עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורן של תכניות להסדרי תנועה לרבות שלבי ביצוע והסדרי תנועה זמניים ע"י רשות התמרור.</p>	

<b>6.2</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>א. הגדרת האלמנטים / העוגנים החשובים בשטח התכנית וסביבתה ( הנרטיב המקומי כגון : ערכי טבע נוף ומורשת לצד התמחות מקומית בחקלאות, תיירות, חינוך וכיו"ב ) ומתן עדיפות לשמירתם כעוגנים המובילים בתכנון.</p> <p>ב. גידור שטח המיזם יהיה בהתאם להנחיות רט"ג למניעת כניסת חיות בר לשטח ומניעת נזקים לחקלאות והשתלבות בנוף.</p> <p>ג. התאורה ההיקפית תתוכנן בתאום וע"פ הנחיות רט"ג. התאורה תהיה נמוכה ותכוון לתחום התכנית ולא לכיוון השטח הפתוח שמחוצה לה. במידה וייעשה שימוש בתאורה יש לתכננה באופן שמצמצם את זליגתה לשטחים הסמוכים בדגש על ערוץ הנחל והשטחים ממערב, בתאום והנחיות רט"ג.</p> <p>ד. טרם ביצוע עבודות הפיתוח, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים המחויבת על פי חוק. דרכי הטיפול בהם יהיו בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>ה. הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאמה ובחשתלבות בנוף הסובב.</p> <p>ו. בשטח התכנית, תעשה שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, תוך דגש על צימצום השפעות שוליים לכיוון השטח הפתוח.</p> <p>ז. הגיון בשטחים הפתוחים בשטח התכנית יתוכנן ככל האפשר בטכניקות גינון מדבריות (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'), יש להקפיד במיוחד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. יותרו נטיעות ממיני צומח ועצים מקומיים בלבד.</p> <p>ח. אחזקה ושימוש בחיות בית ומחמד בתחום התכנית תעשה בהנחיית וטרינר ותהיה עפ"י חוק על מנת לא לאפשר חיות משוטטות וכדומה.</p> <p>ט. במידה ונחוצים מצעים וחומרים מיובאים יש לוודא שהנם ממקור נקי ולא מאזורים נגועים בצמחים פולשים. לאחר ההקמה כחלק ממשק היער וטיפול הנוף יש לבצע ניטור וסילוק צמחייה פולשנית.</p> <p>י. כלל מערכות התשתית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשורת יחוברו ככל הניתן לאורך תוואים קיימים בשטח, או בתוואים שיסללו בתחום המגרש.</p>	

<b>6.3</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או מתקנים סולריים, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה,</p>	

<b>6.3</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית והועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל(למעט קווי מתח עיליים כמפורט בסעיף 6.4), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. העברת קווי התשתית הנ"ל בתחום היער תהיה בתואם מול קק"ל.</p> <p>ג. חיבור מרכז הטיילות לרשת המים יהיה באישור אגף המים. במעצה אזורית מרחבים.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות בנושא מערכת הביוב של המגרש.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>ד. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' מרחק מתיל חיצוני, 3.5 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מתיל חיצוני, 6 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו(נקיים או מוצע): 20 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: 35 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.</p>	
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
<p>1. יש להבטיח כי 30% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בשטחים הפתוחים..</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח הפתוח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל איזור החניה.</p> <p>5. כל פעולות פיתוח ותשתית לאורך הנחל ובסביבותיו יהיו מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי.</p> <p>6. יש לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי אל מחוץ לשטח הבנוי, על-ידי החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים. את נגר הגגות ניתן לאסוף ולהחדיר באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שירשוריים.</p> <p>7. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב בשטח הבנוי ומחוצה לו.</p>	

<b>חניה</b>	<b>6.6</b>
החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.	
<b>ביוב</b>	<b>6.7</b>
<p>1. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחל וערוצי הניקוז שלו.</p> <p>2. תובטח הובלת שפכים משטח התכנית למתקן הטיפול האזורי.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות מעת לעת.</p> <p>4. יש להתקין מפריד שמן לפני התחברות מערכת השפכים לשוחת הביוב האזורית. המפריד יפונה ויתוחזק בתדירות ובאופן שלא תיווצר גלישת שמנים או שומנים לצנרת הביוב האזורית וכן יאפשר עמידה בערכי הסף הרלבנטיים לפרמטר זה. השומנים המפונים ממפריד השומן יפונו לאתר מורשה בלבד</p>	
<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.8</b>
<p>1. יש לשמר רצועות נחלים (ציר הנחל עם גדותיו ואזור חייץ) בתחום ובגבול התכנית.</p> <p>2. מיקום מרכז הפעילות ימוקם רחוק ככל האפשר מציר הנחל.</p> <p>3. פעילות תיירותית בשטחים הפתוחים/שמורות הטבע (מחוץ לתחום התכנית) ייעשו על-פי כל חוק ודין.</p> <p>4. תיירות וטיילות בשמורות טבע יש לתאם עם רטי"ג ובכל מקרה לא בשעות החשכה.</p>	
<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.9</b>
<p>הנחיות משרד הבטחון:</p> <p>א. גובה הבניה בתכנית לא יעלה על 2 מ' מערבית לקו מגבלות הבניה.</p> <p>ב. גובה הבניה בתכנית לא יעלה על 5 מ' מזרחית לקו מגבלות הבניה.</p> <p>ג. גובה הבניה המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בת"י 5139.</p>	
<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.10</b>
<p>1. יש לקיים ככל שאפשר את דרישות התקן לבנייה ירוקה בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>א. תכנון בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית, מזעור עודפי עפר, מיתון קירות פיתוח, ושימור קרקע עליונה לשימוש חוזר במתחם.</p> <p>ב. הקצאת שטחים מספקים לתשתיות סביבתיות, לאצירה, מיון והפרדת פסולת, ניצול מי נגר ומים אפורים</p> <p>ג. טיפול במים אפורים ייעשה בהתייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ד. מתן אפשרות להתקנת מערכות אנרגיה מתחדשות כגון: פוטו-וולטאיות, חימום מים סולארי ומערכות מיזוג תרמו סולאריות, כל זאת תוך שימת דגש על ההיבט החזותי, תוך בחינת האפשרות לפיתוח גגות ירוקים המגוננים בצמחייה.</p> <p>ה. תכנון משולב של מערכות המבנה עם השטח הפתוח במגרש לרבות: גינון ונטיעות ליצירת תנאי נוחות אקלימית, מערכות השקיה חסכניות במים ושימוש בצמחייה חסכנית במים.</p> <p>ו. שימת דגש על ניצול מיטבי של החזית החמישית וחללי ביניים למתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.11
<p>כללי:</p> <p>1. ציוד הבנייה באתר הבנייה יוצב הרחק ככל האפשר מתחום הנחל. מניעת אבק:</p> <p>1. ככל שתהה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה - תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.</p> <p>2. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.</p> <p>3. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך הן יכוסו על מנת למנוע היוצרות אבק. מניעת רעש:</p> <p>1. הציוד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה), התשלי"ט - 1979.</p> <p>2. תבוצע בדיקת רעש לציוד בנייה, על-ידי מודד מוסמך, לעמידה בתקני הרעש.</p> <p>3. פעילותו של הציוד המכאני תהיה בימי חול, בין השעות 06:00 ל 19:00 בלבד. זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992 (סעיף 5). מיקום ותפעול מחנות קבלן:</p> <p>1. תנועה אל מחנות הקבלן ומהם תהיה על גבי צירים קיימים. פריצת צירים חדשים תיעשה רק לאחר אישור בכתב, על בסיס תשריט/תצלום אורתופוטו, של הוועדה המקומית. במידה ונפרצו צירים חדשים - תוכן תכנית לשיקום נופי של דרכי הגישה לאחר הביצוע.</p> <p>2. כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת.</p> <p>3. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הגדר תמנע זליגת פסולת מתחום האתר לשטחים הגובלים וכניסת חיות בר למחנה.</p> <p>4. תניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מגודר בלבד.</p> <p>5. מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יצוידו במאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק. התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. עודפי דלק ו/או מי גשם מעורבים בדלקים יפזרו למחזור באתר מורשה.</p> <p>6. ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.</p> <p>7. יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן בזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור' כלפי השמיים. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי:</p> <p>1. טרם תחילת עבודות החישוף יסווגו שטחי החישוף ויסומנו בשטח. קרקע מחישוף וקרקע מעומק תערמנה בהתאם לסווג זה.</p> <p>2. לפני תחילת עבודות עפר יבוצע חישוף של 30 ס"מ עליונים של הקרקע בשטח העבודה. הקרקע החפורת תיאסף לצורך שימורה לשימוש חוזר כאדמה גננית.</p> <p>3. אין לערום אדמה לשיקום נופי בתחום שטחים שנמצאה בהם פסולת, על גבי קרקע מזוהמת או חשודה ככזו או שטחים שגדלה בהם צמחיה פולשנית.</p> <p>4. קרקע שנחפרת, תועבר לעירום הזמני שנקבע לה, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים.</p> <p>5. לפני הבאת הקרקע לביצוע החיפוי, השטח יהיה נקי מכל פסולת ו/או עשבייה.</p>	

<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>6. בגמר העבודה יפונה מחנה הקבלן באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור. אתר המחנה ישוקם באופן מושלם בהתאם להנחיות המפקח מטעם רטייג לרבות החזרת הטופוגרפיה, הקרקע והמסלע.</p> <p>7. פעולות קבלנים לפיתוח במתחם התכנית לא יחרגו מגבולותיה, למעט שימוש בדרכי גישה קיימות. יש להימנע מפגיעה בשטחים בלתי מופרים בסביבת התכנית, שאינם מתוכננים לפיתוח.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. יש להקפיד על סניטציה קפדנית הכוללת מניעת גישה לבעלי החיים לאזורי פסולת ואשפה ושימוש במתקנים טמונים ונסגרים, שאינם ניתנים לפתיחה על-ידי בעלי החיים, לאצירת פסולת, לרבות פסולת חקלאית.</p> <p>2. ככל שהרשות המקומית תאפשר התקשרות עם קבלן לאיסוף פסולת אריזות, ייקבע הסדר עם קבלן לאיסוף ופינוי של פסולת אריזות הנוצרת בתחום אתר ההתארגנות, בהתאם לחוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א - 2011 (חוק האריזות).</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין) - התשס"א - 2005.</p> <p>2. כל פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. ככלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד.</p> <p>4. תבוצע בחינה של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת יעדים ודרכי הובלה לשינוע.</p> <p>5. ייעשה שימוש בעודפי עפר במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי התכנית.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p><b>חלוקה / או רישום</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לסעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי המגרש, תיהיה הועדה המקומית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תיהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתרי בניהלמגוון השימושים בתא השטח המיועד לאטרקציה תיירותית.	
2	קבלת טופס 4 לשימושי האטרקציה התיירותית	השלמת שלב מס' 1
3	קבלת טופס 4 לשימושי המסחר	השלמת שלב מס' 1 ושלב מס' 2

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מתאריך אישורה.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> נגב ערבה יזמות תיירות	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> שמעון זהר	<b>מגיש התכנית</b>
<b>חתימה:</b> וחנינוך בע"מ 513826800 פ.ח	513826800	<b>שם ומספר תאגיד:</b> נגב ערבה יזמות, תיירות וחנינוך בע"מ	513826800
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> שמעון זהר	<b>יזם</b>
<b>חתימה:</b> נגב ערבה יזמות תיירות וחנינוך בע"מ 513826800 פ.ח	513826800	<b>שם ומספר תאגיד:</b> נגב ערבה יזמות, תיירות וחנינוך בע"מ	513826800
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>חתימה:</b>	0	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל	0
<b>תאריך:</b> ישראל מסילטי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> ישראל מסילטי	<b>עורך התכנית</b>
<b>חתימה:</b> 104401	104401	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	104401