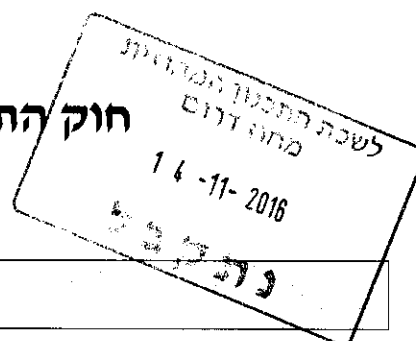


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 151/02/24

שם תוכנית: ערד גבעות מזרחיות

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: ערד

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מינהל מקרקעי ישראל בתיאום עם עיריית ערד והחברה הכלכלית של ערד יזמו תכנית לפיתוח קרקע לצרכי מגורים ותיירות מדברית באזור הגבעות המזרחיות של העיר ערד, בסמוך לדרך למצדה (דרך מס' 3199).

בשנים האחרונות הוכנו מספר תוכניות עבור האזור הנ"ל אשר בחנו היתכנות ופוטנציאל של מגורים ותיירות בחלק המזרחי של ערד. התוכניות כללו תכנית אב למתחמי תיירות ותכנית שלד למגורים ותיירות. בנוסף הוגשו לוועדה המקומית מספר תוכניות נקודתיות להקמת מתחמי תיירות מיוחדים.

מטרת התכנית הינה הגדרת מסגרת תכנונית אשר נותנת מענה למיזמים אשר על הפרק (תיירות מדברית), הגדרת ייעודי הקרקע עבור השימושים הנ"ל ואת אופיים, מיקומם, והיחסים בינם ובין השכונות הקיימות. התכנית באה לתת מענה לצרכים קיימים ומתהווים בעתיד הקרוב ולהגדיר את שילובם במרקם החיים והפעילות העירונית הקיימת. לאחר לימוד התנאים הסביבתיים והשפעתם על הפיתוח העתידי של יעודי הקרקע השונים, הגדירו המתכננים את מיקום מיזמי התיירות בהתאם לתמהיל שיקולים הכולל: ניצפות, נגישות, אטרקטיביות לשהיה, מורכבות פיתוח תשתיות ובינוי, והקטנת ההפרעה ההדדית בין המתחמים ככל הניתן. התשתיות תוכננו כך שעבודות העפר שיידרשו יהיו מינימליות ועל מנת שיתמכו בשימושים השונים ביעודי הקרקע המתוכננים.

במסגרת עבודת התכנון ניתנה התייחסות לכל ההיבטים הכרוכים בהקמת אתרי תיירות בעלי אופי מדברי ונקבעו מספר עקרונות מנחים לפיתוח בעתיד, להשתלבות במרקם המדברי הקיים. עקרונות אלו כוללים:

1. **השתלבות נופית:** הבניה והפיתוח התשתיתי יהיה ללא פגיעה באופי הקיים במידה המירבית האפשרית. סוגי הבינוי המותרים באתרים של המיזמים התיירותיים יהיו אוהלים או מבנים נמוכים בודדים ומופרדים.
2. **עצמאיות:** מתחמי התיירות בעלי האוריינטציה המדברית יהיו עצמאיים ככל הניתן וכי פתרונות החשמל והביוב יהיו מקומיים. הוכנו הוראות הבאות להסדיר את מיקום ובינוי התשתיות הנ"ל באופן שלא ייצור מטרד או מפגע חזותי ותפעול.
3. **פתיחות:** נקבעו מרחקים סבירים בין יעודי הקרקע ונעשה שימוש במאפיינים הטופוגרפיים על מנת ליצור את האיכות המרחבית המדברית בשטח.

במקביל לתכנית זו הוכנה תכנית מפורטת לשכונת מגורים אשר אושרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ערד גבעות מזרחיות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

151/02/24

מספר התוכנית

3965 87 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 7.11.2016

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ערד**

קואורדינטה X 222140
קואורדינטה Y 576150

1.5.2 תיאור מקום
הגבעות ממוקמות בחלק הצפון מזרחי בערד, על אם הדרך למצדה (דרך מס' – 3199) צפונית לשכונת רותם.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ערד בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ל.ר.
שכונה ל.ר.
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100043	מוסדר		1-2
100253/1	מוסדר	12	2,4,6,9
100254/1	מוסדר		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מועצה אזורית תמר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/101/02/24 תכנית מתאר ערד	שינוי	שינוי יעוד הקרקע מאזור מדבר לא מוגדר ' ואזור תיירות ונופש מיוחד	2811	6/5/1982
22/101/02/24 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת "רחף"	שינוי	שינוי תוואי דרך גישה.	5036	28/11/2001
5/105/03/24 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת "רתם"	שינוי	שינוי תוואי דרך ושינוי יעוד שצ"פ.	2866	18/11/1982
2041/מק/24	שינוי	שינוי תוואי דרך	5561	30/7/2006

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	ל.ר.	22	ל.ר.	08/11/2016	אדרי' עודד לבנון	וועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 5000	ל.ר.	1	30/07/2016	אדרי' עודד לבנון	וועדה מחוזית	
נספח מס' 1, נספח נופי סביבתי	מנחה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	02/2011	אדרי' רון לשם	המשרד לאיכות הסביבה	
נספח מס' 2, תנועה	מנחה	1: 5000	ל.ר.	2	1/08/2016	אינג' כנרת דביר	משרד התחבורה	
נספח מס' 3, דרכים	מנחה	1: 5000	ל.ר.	2	1/08/2016	אינג' כנרת דביר	משרד התחבורה	
נספח מס' 4, מים וביוב	מנחה	1: 5000	ל.ר.	1	1/08/2016	אינג' חובב אלגביש	משרד הבריאות	
נספח מס' 5, נספח ניקוז – שימור וניצול מי נגר עילי.	מנחה	1: 1250	17	1	1/08/2016	אינג' חובב אלגביש	רשות הניקוז	
נספח מס' 6 – נספח בינוי עקרוני למיזמי התיירות	מנחה	1: 2500	ל.ר.	1	1/08/2016	אדרי' עודד לבנון	וועדה מחוזית	

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
מתכנן המחוז	חגי סלע		ל.ר	מינהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום.	500101761	רח' התקוה 4, קריית הממשלה, באר שבע 84893	08-6264333	ל.ר	08-6264250	hagais@mmi.gov.il	ל.ר

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
מתכנן המחוז	חגי סלע		ל.ר	מינהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום.	500101761	רח' התקוה 4, קריית הממשלה, באר שבע 84893	08-6264333	ל.ר	08-6264250	hagais@mmi.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מתכנן המחוז	חגי סלע		מינהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום.	500101761	רח' התקוה 4, קריית הממשלה, באר שבע 84893	08-6264333	ל.ר	08-6264250	hagais@mmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אדר'	עודד לבנון	035781368	8098533	ק.ש.ת, קידום שירותי תכנון בע"מ.	ח.פ. 512682139	רח' בן יהודה 1 י-ם	02-5001522	ל.ר.	02-6253417	odedlevanon@yahoo-.com
מודד	מודד מוסמך	גטניו ברני	052602984	570	דטה-מפ בע"מ.	ח.פ. 511271074	רחוי הירקון 67, בני ברק	03-7541000	ל.ר.	03-7516356	office@datamap.com
מהנדס	אינג'	כנרת דביר	058129115	054214	ר.ע.מ. הנדסה אזרחית	ח.פ. 540121797	המלאכה 1, אור יהודה	03-6344411	ל.ר.	03-6341313	Ram_ta@rameng.net
מהנדס	אינג'	חובב אלגביש	009310590	35268	לביא נטף מהנדסים	ח.פ. 510838170	השקמה 3, אזור	03-5584505	ל.ר.	03-5584524	office@lavinatif.co.il
יועץ סביבתי	ד"ר	רון לשם	050152685		לשם שפר איכות הסביבה	ח.פ. 514131291	הנטקה 36 ת.ד. 3694 ים'	02-6427729	ל.ר.	02-6427103	shl@shl.co.il

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
ל.ר.	ל.ר.

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

פיתוח אזור הגבעות המזרחיות בערד, מתחמי תיירות מדבריים ושטחים פתוחים.

2.1 מטרת התוכנית

- א. קביעת מערך יעודי הקרקע בתחום התכנית לרבות התווית דרכים.
- ב. יעוד והקצאת שטחים להקמת מתחמי תיירות מדברית.
- ג. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטחים המיועדים לאתרי תיירות.
- ד. קביעת היקף שטח הבניה והוראות למתן היתרים ביעודי הקרקע השונים בשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - משטח מדברי לא מוגדר לשטחים פתוחים ותיירות.
- ב. קביעת הוראות ומגבלות בנייה לרבות זכויות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לאתרי התיירות המיוחדים.
- ג. קביעת הוראות לשמירה על הנוף ואיכות הסביבה וקביעת הנחיות כלליות לתשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3965.87
-------------------------	---------

הערות – מצב מאושר על פי	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
2041/מק/24	*70	385	כ-265	120	חדרים	תיירות /
2041/מק/24		23,297	17,382	כ-5,915 מ"ר	מ"ר	מלונאות

* יחידות אירוח למלון בוטיק

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות	דרך לביטול			
5			1-9	תיירות
501-508, 100, 10	100, 502, 505-508, 10		100, 501-508, 10	שטחים פתוחים
616, 617			617-635	דרכים
			201-203	מתקנים הנדסיים

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
7.5	297,528	תיירות		0.5	19,715	אזור תיירות ונופש
				0.7	26,575	שטח ציבורי פתוח
0.0	270	מתקנים הנדסיים				
91.6	3,632,933	שטחים פתוחים		97.9	3,883,223	שטח ללא תכנון מפורט
0.3	10,873	דרך מאושרת				
0.6	24,269	דרך מוצעת		0.9	36,360	דרך מאושרת
100	3,965,873	סה"כ		100	3,965,873	סה"כ

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
תאי שטח 1-9 הם שטחים ביעוד תיירות. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:	
א.	הכשרת שטח להקמת מאהל מיוחד לאירוח, או בניית מבנים בבניה מדברית לאכסון מלונאי לרבות שטחים המאפשרים אירוח קבוצות ומתן והרצאות, יחידת דיור לשומר בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.
ב.	הכשרת שטחים לאחזקה וטיפול בבעלי חיים (גמלים סוסים וכיו"ב) שנועדו לשרת את אורחי אתר התיירות.
ג.	הכשרת שבילים ומעברים לאורחי האתרים.
ד.	גינון ונטיעות.
ה.	הכשרת מקומות חניה בהתאם לתקן.
ו.	הצבת שבשבות ומתקנים סולריים לייצור ואגירת חשמל עבור האתר.
ז.	טיפול נופי.
ח.	תותר הקמת טיילת בשטח התכנית בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א.	היקף שטחי הבניה בכל אתר יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע בפרק 5 להלן.
ב.	הפעילות התיירותית תהיה בעלת אופי מדברי, שאינו מייצר מטרדי רעש, זיהום ותאורה, ואינו מהווה מפגע ביחס למתחמי התיירות הסמוכים ושכונת המגורים.
ג.	הבניה והצבת המבנים תותר בכפוף להוראות המפורטות להלן: 1. הקמת מבנה מרכזי בשטח של עד 250 מ"ר להסעדה התכנסות והרצאות. 2. הקמת חדרי אירוח או משטחים לאוהלים בכפוף למגבלת שטחי הבניה כאמור בסעיף 5. 3. יחידות האירוח, משטחי האוהלים והמבנה המרכזי יהיו מפוזרים ולא יבנו במבנה מרוכז. 4. מבני ההסעדה, השירותים והמקלחות ייבנו מבנייה קשיחה. 5. גובה המבנים בבניה קשיחה לא יעלה על 4 מטרים ומספר הקומות לא יעלה על קומה אחת. הגדלת מספר הקומות מהווה סטייה ניכרת מתכנית כמשמעותה בסעיף 151 בחוק התכנון והבניה. 6. המבנים ייבנו מחומרי בניה המתאימים לבנייה מדברית ויהיו בגוון בהיר ומתאים לגווני הקרקע השכיחים באזור. 7. באתרים בהם יהיו מתקנים לטיפול ואחזקת בעלי חיים, תותר אספקת מזון מוכן בלבד וללא גידולי חקלאות. מבנים לאחזקת בעלי חיים יבנו בכפוף למגבלת גובה כאמור בפרק 5 להלן ובהתאם להוראות הבניה כאמור בפרק 6 להלן. מתקן לאחזקת וטיפול בבעלי חיים יכלול מתקנים לאיסוף ופינוי פסולת מתאימים ובהתאם למקובל ולהנחיות משרדי הגנת הסביבה, התיירות והחקלאות.
ד.	הכשרת התשתיות תבוצע באופן שאינו פוגע בתצורת הנוף הקיימת.
ה.	במקרה הצורך תינתן רצועה מספקת בשולי התשתיות ו/או הדרכים לטיפול נופי.
ו.	כל שימוש שאינו לתיירות כמצויין בסעיף 4.2.1 ייחשב לסטייה ניכרת מהתכנית.
ז.	האכסון המלונאי יעמוד לשירות הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצרים וקצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
ח.	האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד (מתייחס לכל תא שטח בנפרד).
ט.	לעת מתן היתר בניה תיבחן האפשרות להתאמת האכסון המלונאי לאנשים בעלי מוגבלויות בהתחשב בתנאים הטופוגרפיים של השטח.
י.	יחידות האכסון המלונאי ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים העדכניים בעת הגשת הבקשה להיתר.

4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
תאי שטח מס' 10, 100, 501-508 הם בייעוד שטחים פתוחים. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:	
א.	ביצוע עבודות המיועדות לשמור על תצורות הנוף והקרקע המדברית.
ב.	שבילים להולכי רגל
ג.	שבילים לרכיבי אופנים.
ד.	שטחי ניקוז.
ה.	מעבר תשתיות.
ו.	טיפול נופי.
תא שטח מס' 10 מסומן בסימבול של מבנה לצרכי תרבות ופנאי, ראה להלן סעיף 4.3.2(ו).	
ז.	אתר גולף מדברי הכולל "מלון בוטיק", שטחים תפעוליים ושטחי נופש ופעילות עבור האתר. מלון הבוטיק ייבנה בתחום השטח המוגדר כ"אזור לפיתוח עירוני" בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 23/14/4.
ח.	שבילים ודרכים.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר בניה כל שהיא.
ב.	יותר מעבר לכלי רכב, רמת פיתוח הדרך תהיה דרך כבושה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
ג.	תותר הנחת תשתיות בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
ד.	הכשרת התשתיות, הדרכים והשבילים תבוצע באופן שאינו פוגע בתצורת הנוף הקיימת. במקרה הצורך תינתן רצועה מספקת בשולי התשתיות ו/או הדרכים לטיפול נופי.
ה.	תא שטח מס' 100 המוקף בקו ירוק מקווקו הוא שטח לשימור נופי, לא תותר כל בניה כלשהיא וכל פיתוח שהוא, למעט טיפול נופי בסמוך לדרכים ובמרחק שלא יעלה על 5 מטרים משולי הדרך. הטיפול הנופי יבוצע כך שיטושטשו נזקי הקמת הדרכים בכפוף להנחיות מהנדס העיר והמשרד להגנת הסביבה.
ו.	תא שטח מס' 10 מסומן בתשריט בסמל "מבנה לצרכי תרבות ופנאי" מספר 01. בתא שטח זה רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת אשר תכלול מלון בוטיק ומגרש גולף.
ז.	תותר הקמת טיילת בשטח התכנית בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב מסוגים שונים.
ב.	מעבר הולכי רגל.
ג.	חניה.
ד.	מעבר תשתיות מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב.
ה.	תותר הקמת טיילת בשטח התכנית בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים ורוחבן יהא כמצויין בתשריט וכמפורט להלן.
ב.	השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
ג.	השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים מוצעות.
ד.	השטחים המסומנים בקוים מקבילים בצבע אדום הם שטחים של דרך מאושרת לביטול.
ה.	לא תבוטל דרך המיועדת לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	תאי שטח מספר 201-203 מיועדים למתקנים הנדסיים. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
א.	תחנות שאיבה לשפכים כפי שמופיע בנספח הביוב לתכנית זו.
4.4.2	הוראות
א.	הבינוי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחידות אירוח יחידות/ דיור (מקסימום)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תיירות	1	9693	4536	504	ל.ר.	ל.ר.	5040	52%	60 (2)	ל.ר.	8	1	0	5	5	5	
	2	9556	4471	497	ל.ר.	ל.ר.	4968	52%	60 (2)	ל.ר.	8	1	0	5	5	5	
	3	26252	1148	127	ל.ר.	ל.ר.	1275	4.9%	24 (2)	ל.ר.	4	1	0	5	5	5	
	4	22997	1148	127	ל.ר.	ל.ר.	1275	5.6%	24 (2)	ל.ר.	4	1	0	5	5	5	
	5	27494	1148	127	ל.ר.	ל.ר.	1275	4.6%	24 (2)	ל.ר.	4	1	0	5	5	5	
	6	65346	2880	320	ל.ר.	ל.ר.	3200	4.9%	70 (2)	ל.ר.	4	1	0	5	5	5	
	7	31351	1148	127	ל.ר.	ל.ר.	1275	4.1%	24 (2)	ל.ר.	4	1	0	5	5	5	
	8	66268	5670	630	ל.ר.	ל.ר.	6300	9.5%	75 (2)	ל.ר.	4	1	0	5	5	5	
	9	38571	1148	127	ל.ר.	ל.ר.	1275	3.3%	24 (2)	ל.ר.	4	1	0	5	5	5	
מתקנים הנדסיים	201	90	50	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	50	55.6	ל.ר.	ל.ר.	5	1	0	0	0	0	
	202	90	50	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	50	55.6	ל.ר.	ל.ר.	5	1	0	0	0	0	
	203	90	50	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	50	55.6	ל.ר.	ל.ר.	5	1	0	0	0	0	

(1) שטחי הבניה כוללים הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות.

(2) בנוסף למספר יחידות האירוח המפורטות בטור זה, תותר הקמת יחידת דיור קטנה למגורי שומר.

(3) גובה זה מתייחס לבניית מבנה מחומרים קשיחים, בהקמת אוהל ניתן לאשר גובה רב יותר כפי שייקבע בנספח הבינוי והפיתוח

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי**

6.1.1 קומת עמודים:	6.1.1
א. לא תותר קומת עמודים בכל האזורים המיועדים לבניה.	
6.1.2 גדרות	6.1.2
א. פרט גידור יאושר על ידי מהנדס העיר שיוועץ עם המשרד להגנת הסביבה.	
6.1.3 מתקני תאורה בסמיכות לשטחים פתוחים	6.1.3
א. הקמת מתקני תאורה בשטחים המשיקים לשטח פתוח יוקמו על סמך מסמכי תכנון מנחים ובתיאום עם רט"ג.	

6.2 חניה

א. החניה תהיה בתחומי המגרשים ועל פי תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתרי הבניה.
--

6.3 שילוט

א. שילוט הכוונה ייעשה באישור הרשות המקומית. עיצוב ודגם השילוט יהיה אחיד. פרטי השלט ועיצובו יכללו בבקשה להיתר ויאושרו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ב. אין להשתמש בעמודים חלולים לשילוט או לתשתיות בשטח התכנית.

6.4 הנחיות כלליות לתשתיות

6.4.1 תשתיות חשמל

- אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל, או לחילופין כאמור בסעיף 4.2.1 לעיל.
- רשת החשמל במתח גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
- רשת החשמל במתח עליון ובמתח על תהיה עילית.
- תחנות השנאים יוצבו על פי הנחיות ומגבלות המשרד להגנת הסביבה וחברת חשמל.
- במידה ויוקם כל מתקן המהווה סכנת התחשמלות לעופות דורסים, תידרש התקנת מתקנים המונעים ההתחשמלות של עופות.
- בשטח התכנית המסומן שטח למעבר קו חשמל יחולו הוראות תמ"מ 23/14/4 סעיף 8.2.1

6.4.2 הוראות בינוי ופיתוח

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ"ר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'

- אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצרכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, והקמה של ביתני שירותים. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור, לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.4.3 תשתית תקשורת

- תשתיות בזק וטל"כ בתוואים ראשיים ומשניים יהיו תת קרקעיות על פי הנחיות התכנון והביצוע של גורמי תקשורת.

6.4.4 ביוב א. באזור לתיירות: - הפתרון לסילוק שפכים יהיה על ידי התקנת שלוש תחנות שאיבה אזוריות, אשר אליהם יתביבו המתחמים בגריטציה. מהתחנות יימשך קו סניקה אל קו סניקה ראשי בדרך הגישה הראשית למיזמים, עד חיבורו למאסף שפכים גריטציוני, כפי שמופיע בנספח מס' 3 (נספח מים וביוב). תפעול ואחזקת התחנות וקווי הסניקה הינה באחריות תאגיד המים והביוב. - כל עוד כמות השפכים היומית לא תהיה מעל 5 מ"ק רשאי בעל המיזם להעביר את השפכים אל בור אגירה שימוקם בקרבת הכניסה למיזם ויפונה באמצעות ביוביתלמתקן טיפול מוסדר המאושר על מחלקת התברואה העירונית. - מפעיליו של כל מיזם והמחזיקים בקרקע עליו ממוקם המיזם יהיו אחראים לתפעול תקין של תשתית הביוב בתחומי המיזם, וסילוק השפכים מתחום המיזם אל המערכת העירונית / תחנת השאיבה. - מיזמי התיירות מחויבים להראות בתכנית מפורטת פתרון ביוב, לפי שלבי הקמה וביצוע.	6.4.5 מים א. מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות. ב. 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. ג. בכל מיזם תותקן מערכת מים לכיבוי אש, שתאושר ע"י רשות הכיבוי המקומית.	6.4.6 איסוף ופינוי פסולת א. פסולת תפונה לאתרים מורשים ומוסדרים ע"פ כל דין בלבד. ב. יש למקם את פחי האשפה בתוך חצרות סגורות או בתוך חדרי אשפה סגורים. ג. במתחמי התיירות יוצבו מתקנים לאיסוף קרטונים, נייר ופלסטיק.
---	---	---

6.5. הוראות לשמירה על הנוף ואיכות הסביבה	
6.5.1 תכנון שטחים פתוחים: א. לא תותר נטיעת/ שתילת מינים פולשניים (כולל מינים הנחשבים לפולשניים בסביבות מדבריות) או אלרגניים, מינים אסורים בגינון מופיעים בנספח מס' 1. יש לשתול צמחים מקומיים בעלי אופי מדברי התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור. ב. מיזמי התיירות לא ימוקמו בערוצים. ג. אין להשתמש בעמודים חלולים לשילוט או לתשתיות בשטח התכנית. ד. פיתוח השטחים הפתוחים יהיה אקסטנסיבי בלבד, לא תותר בהם בניה כלשהי.	6.5.2 צמצום פגיעה נופית: א. כל מיזמי התיירות יהיו מצפון לרכס ונמוכים מקו הרכס, גובה המבנים לא יעלה על 4 מ'. ב. תשתית החשמל תהיה תת קרקעית.
6.5.3 שבילי טיולים: א. בשלב ביצוע התכנית של כל מתחם, הנספח הנופי יכלול את שילוב מסלולי הטיולים בשטח התכנית, יראה את הגישות אליהם ומעבר רציף לאורכם. שילוב השבילים יהיה כזה שלא תהיה חובה לעבור דרך אחד ממיזמי התיירות או שטח אתר הגולף על מנת להגיע לשביל.	

6.5.4	עבודות עפר:
א. לעת מתן היתר בנייה יש להתייחס לניצול מרבי של עודפי עפר וסלעים כחומר מילוי ו/או חומר גלם בעבודות הפיתוח וכן לכלול בתכנון פתרון לטיפול בעודפים שלא ניתן לנצלם במסגרת הפרויקט. ב. עודפי עפר מחפירה בשטח התכנית שלא ניתן לנצלם במסגרת השטח יועברו לאתר מוסדר שתורה עליו הרשות המקומית. לא יותר לאחסן עודפי מילוי או סלעים בשצי"פים או בשטחים פתוחים. ג. אבני צור אשר ילוקטו באתר ישמרו ויישולבו בשטחים הציבוריים הפתוחים על פי תוכנית פיתוח מפורטת ובכפוף לאישור רט"ג. לא יהיה איסוף של אבן ערד (צור מישאש), בולבוסים או כל חומר בניה אחר מחוץ לאזור הבינוי ולא יהיה שימוש בחומרים אלה שלא נאספו באתר מורשה.	
6.5.5	אתרי עתיקות:
א. בשטח שנקבע באתר עתיקות מוכרז לא יינתן היתר אלא לאחר התייעצות עם רשות העתיקות ובכפוף להוראות חוק העתיקות. ב. כתנאי למתן היתר בנייה יסומנו אתרי עתיקות לשימור על ידי רשות העתיקות ויקבע ייעודם בתיאום עם רשות העתיקות. ג. אם יתגלו עתיקות בתחום התוכנית יש להפסיק את עבודות הבניה ולהודיע מיד לרשות העתיקות.	

6.6. הפקעות לצרכי ציבור	
א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188ב' (לחוק התכנון והבניה, תשכ"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.	
6.7. בניה ירוקה	
א. הקמת מתקני תאורה בשטחים המשיקים לשטח פתוח יוקמו על סמך מסמכי תכנון מנחים בתיאום עם הרט"ג. ב. תותר הקמת מתקנים ליצור אנרגיה בלתי מתכלה בשטחי מיזמי התיירות. ג. יוצבו מתקני מחזור לקרטונים, נייר ופלסטיק במתחמי התיירות.	

6.9. תנאים למתן היתרי בניה	
היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה, לאחר תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי, ובתנאים הבאים:	
6.9.1	בשטחים המיועדים לתיירות:
א. בקשה להיתר בשטחים המיועדים לתיירות תכלול: מסמכי בינוי ותכנון נופי, הסבר אודות אופי הבניה המדברי, פירוט פרוגרמטי מלא לכל המבנים ושימושם באתר, פרט אופייני לגידור ובדיקת נצפות. ב. תנאי למתן היתרי בניה בשטחים המיועדים לתיירות הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל תא השטח עבורו מתבקש ההיתר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית הבינוי תכלול תכנית פיתוח הכוללת גבהים סופיים של המבנים והפיתוח, גדרות וכיו"ב. התכנית תציג פתרונות להנחת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, שלבי ביצוע וכיו"ב. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נציג היחידה האזורית לאיכות הסביבה נגב מזרחי לביצוע התשתיות באתר. ד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים והצגת פתרון נגישות מאתרי התיירות השונים אל דרך מס' 3199 להנחת דעת מהנדס העיר. ה. תנאי למתן היתר בניה הוא השלמת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, בהתאם לנספח הביוב.	
6.9.2	בשטחים פתוחים
א. תנאי למתן היתרי בניה בשטח פתוח הוא אישור תכנית פיתוח הכוללת פתרון לנושא שימור איכויות הקרקע, שמירה על תצורת הנוף המדברית הקיימת, שמירת משטרי זרימת מים וכיו"ב, על ידי הוועדה המקומית.	

6.9.3 בכל יעודי הקרקע: א. בדיקות גז ראדון : לבקשה להיתר בניה יצורף פרט ראדון ואישור המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. ב. עבודות עפר והכשרת שטח לבניה : יש לשמור ולטפל בערכי טבע מוגנים על פי החוק. תנאי לעבודות עפר והכשרת שטח לבניה יהיה תאום מראש עם רטי"ג לבדיקת מצאי ערכי טבע והנחיות לטיפול בהם, לרבות קביעת שטח התארגנות בשלב ביצוע עבודות הפיתוח והבינוי. ג. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית אזור התארגנות ואחסנה לצורך ביצוע בטרם עבודות הפיתוח והבינוי. ד. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר.	6.9.3 בכל יעודי הקרקע:
6.9.4 בשטחים למתקנים הנדסיים א. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה קבלת אישור משרד הבריאות.	6.9.4 בשטחים למתקנים הנדסיים

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד או בשלבים כפי שיוחלט על ידי מוסד התכנון.	ביצוע התשתיות כמתחייב מהיקף שלב הביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	חגי סלע	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום	אין צורך בהחתימה על חתימת המוסדות המוסמכים. חתימתו 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. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל עניין אחר. חתימתנו זו מוסמכת, לפי כל חוקה ופקק מוצא, או ייעשה על ידנו הסכם המיוחס הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסיכסוך כאמור. חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.	
יזם בפועל (אם רלבנטי)	חגי סלע	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום		
בעלי עניין בקרקע	חגי סלע	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום		
עורך התכנית	אדרי' עודד לבנון	ק.ש.ת - קידום שירותי תכנון בע"מ		13.11.2016