

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון והמחוזית  
מחוז דרום  
08-11-7017  
ג' ד' ק' ט' ל'

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 3/313/03/30

שם תוכנית: תיירות חוץ מושבית חצבה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="247 987 710 1320" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3/313/03/30 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19/12 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>Tel 93</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית מתאר מקומית למיזמי תיירות חקלאית, המשלבת אירוח בסביבה חקלאית, הדרכה וטיולים בטבע, והלנה בסגנון "חניון קמפינג משולב" בשולי שטחי העיבוד החקלאי במושב חצבה. התכנית מחולקת לשלושה מוקדים המיועדים ליזמות תיירותית-חקלאית, ודרכי הגישה אליהם. היזמויות בעלות אופי של תיירות מדברית והנחיות בינוי ותפעול מחייבות.

התכנית חלה על תאי שטח שמחוץ לתחום הקו הכחול של מושב חצבה וצמודת דופן לשטחי החקלאות המעובדים.

התכנית יוצרת חיץ פיזי ורעיוני בין השטחים החקלאיים לבין השטחים הפתוחים המקיפים אותם, ומעודדת שימור של נקיון הנוף הפתוח מפסולת חקלאית ותחום אסתטי ומטופח בין שטחי הגידול לבין השטחים הפתוחים הבלתי מופרים.

באזורים הסמוכים למיזמים ישני שמורות טבע ומגוון בתי גידול אקולוגיים וערכי טבע מוגנים, מיזמי התיירות המוצעים חשובים למיתוג התיירות והטיילת האזורית ודרכי הבשמים והשילוב בין ערכי הטבע והתיירות המדברית תוך הקפדה על שימור הטבע יחד עם העצמת תחושת המדבר במיזמים אלו וסילוק ומיזעור המפגעים הנקודתיים שנוצרים מעיבוד שטחי החקלאות.

מיזמי התיירות נכללים במשבצת הקרקע שהוקצתה ליישוב על ידי רמ"י.

מיזמי התיירות מהווים מקור פרנסה נוסף לתושבי חצבה והאזור והנם חלק ממדיניות המועצה האזורית להרחבת מקורות הפרנסה של תושבי הערבה בדגש על ענף התיירות.

עודפי חפירה ומילוי בתחום התכנית (תאי שטח 110-101 בלבד):

חפירה – 7,000 מ"ק

מילוי – 5,000 מ"ק

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

תיירות חוץ מושבית חצבה

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

מספר התוכנית 3/313/03/30

84.760 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

25/09/2017

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

• 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**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 226,000  
קואורדינטה Y 520,000

**1.5.2 תיאור מקום** שולי שטחי החקלאות של מושב חצבה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** מ.א. הערבה התיכונה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

מושב חצבה, ד.נ. ערבה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39052	מוסדר	חלק מהגוש		3
39242	מוסדר	חלק מהגוש		2, 3, 4, 5, 6
39243	מוסדר	חלק מהגוש		4, 5, 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 8	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התמ"א	2759	29/10/1981
תמ"מ 14/4	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התמ"מ	4845	23.01.2000
תמ"א 34/ב"3	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התמ"א	5606	18.12.2006
11/101/02/20	• שינוי	שינוי רק בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4267	15.12.1994
1/313/03/30	• ללא שינוי		7060	18.06.2015

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מוריאל לבנת	25/09/2017		17		מחייב	הוראות התוכנית
		מוריאל לבנת	01/10/2017	1		1: 5,000	מחייב	תשריט התוכנית
21/02/2017	מ. הבריאות	אמיר אבישי	23/01/2017	2	11	1: 7,500	מנחה	נספח מים וביוב
13/03/2017	רשות הניקוז	אבי פרוינד	03/2017		20		מנחה	נספח ניקוז

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**

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	500252648	מרכז ספיר, ד.ג. ערבה	08-6592222		08-6581487	lishka@arava.co.il

**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
				מושב חצבה	570019596	ד.ג. ערבה	08-6581291			hazeva@arava.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	500101761	רח' התקווה 4, באר שבע	08-6264267		08-6264266	
שוכר				מושב חצבה	570019596	ד.ג. ערבה	08-6581291			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	הנד' אדריכלות	מוריאל לבנת	013834825	38046			ת.ד. 44, מושב עין יהב, ד.ג. ערבה	08-9953318	052-3986742	08-9953318	romeoy@arava.co.il
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת	052109741		נטעוז קידום וניהול פרויקטים		הרימון 283, מושב גאליה 7688500	08-9319262	050-5282561	077-4701630	uzi@netaoz.co.il
מודד	מודד	יואב קולר	28026326	910	קו מדידה בע"מ		משכית 15, הרצליה	077-4518726	050-6218226		office@kav-medida.co.il
עורך נספח מים וביוב	מהנדס	אמיר אבישי	056039894	0113087	אפיק הנדסת סביבה		הגורן 6, פארק תעשייה עומר 84965	08-6460914	052-3532782	08-6460915	amir@afik-eng.com
עורך נספח ניקוז	מהנדס	אבי פרוינד	022187447	105928	מ.מ. מהנדסים יועצים דרום		אהליאב 6, רמת גן, 52522	03-5746751	050-6655645	03-6743952	Avif.eng@gmail.com

## 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
תיירות חוץ מושבית	מיזם תיירותי הממוקם מחוץ לקו הכחול של הישוב הנשען על הפעילות החקלאית באזור ומשלב חוויה חקלאית באווירה מדברית.

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 יצירת מסגרת תכנונית להקמת מיזמים תיירותיים המהווים מקור פרנסה נוסף לתושבי חצבה והאזור והנס חלק ממדיניות המועצה האזורית להרחבת מקורות הפרנסה בערבה בדגש על ענף התיירות.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מחקלאות לתיירות ונחל
- 2.2.2 קביעת זכויות והוראות בניה וקווי בניין
- 2.2.3 קביעת הנחיות בינוי
- 2.2.4 התווית דרכי גישה למיזמים התיירותיים באמצעות זיקת הנאה למעבר בשטחים חקלאיים
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 84.760 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל כל מבני העזר, השירות והתחזוקה		150	+ 150		יח'	יח' אירוח באוהלים או בשילוב עם חומרים קלים בלבד
		10,000	+ 10,000		מ"ר	

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
שטח עתיקות מוכרז	פשט הצפה 1%	מבנים להריסה	זיקת הנאה		
	206		201-203	201-206	קרקע חקלאית
105	101			101-110	תיירות
		301		301	נחל

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
50.46%	43,143	קרקע חקלאית		100.00%	84,760	קרקע חקלאית
39.62%	33,587	תיירות				
9.92%	8,030	נחל				
100%	84,760	סה"כ		100%	84,760	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תיירות (תאי שטח 110-101)	
4.1.1	שימושים	
א.	חניון קמפינג משולב הכולל תשתית והקמת אוהלים, או מבנים קלים לתחזוקה או שירותים נלווים לחינוכי לילה (קמפינג משולב בפיתוח חלקי התואם את הסביבה). מבנים קלים להדרכת תיירים בחוויה חקלאית – מדברית, כגון: סוכת הדרכה, מבנה כינוס מרכזי, מרכז מידע ויציאה לטיולים.	
ב.	מבני שירות המשמשים לתפעול ואחזקה של המיזם, כגון: שירותים, מקלחות, מטבח שדה לשירות עצמי, מתקני שטיפה ושתיה, מבנים לאחסון ציוד, מתקני פינוי פסולת ומיחזור, מצללות, חניות מקורות, ביתן לשומר.	
ג.	חניות, גידור, תאורה, שבילים, דרכי שירות, גדרות תמך ותשתיות על ותת קרקעיות.	
ד.	לא ניתן להמיר השימושים המפורטים לעיל לשימושים אחרים וכל סטיה מהשימושים המפורטים לעיל והיקפם תחשב לסטייה ניכרת.	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי	<ol style="list-style-type: none"> <li>כל המבנים והמתקנים ייבנו בחומרים, סגנון וגובה התואמים את ההנחיות והתקנים הפיזיים של מ. התיירות לחניון קמפינג משולב.</li> <li>הבינוי יכלול מבנים קלים, אוהלים, מתחמים להקמת אוהלים ומבני שירות קלים.</li> <li>המבנים יבנו מבניה קלה בלבד ובאיכות גבוהה ובעלת גימורים חיצוניים התואמים את הנחיות העיצוב בהתאם לתכנית הבנוי באישור הועדה המקומית.</li> <li>מבנים "רטובים" המיועדים למקלחות, שירותים ומטבח יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</li> <li>ביצוע הסדרת הגדה הדרומית של הנחל למפלס מינימאלי של 146.5 - מטר ומפלס הכניסה למבנים ברום של לפחות 30 ס"מ מעל המפלס המינימאלי כאמור, יתוכנן ויתואם עם רשות הניקוז ורט"ג ויוטמע בתכנית הבינוי.</li> <li>מתקנים הנדסיים ישולבו בסביבה המדברית באמצעות מסתורים התואמים את הנחיות העיצוב בתכנית הבינוי.</li> <li>האוהלים לא יהיו קבועים.</li> </ol>
ב.	פיתוח	<ol style="list-style-type: none"> <li>תיחום פיזי לאתר יבוצע מחומרים מקומיים או מחומרים קלים בלבד המשתלבים בסביבה הן מבחינת החומרים - עדיפות לחומרים טבעיים או ממוחזרים, ובגוונים המשתלבים בסביבה.</li> <li>פיתוח השטח יבוצע באלמנטים בנויים מחומרים מתאימים לסביבה המדברית להקמת פינות ישיבה בנויות, שבילים מתחמים, גדרות אבן, טרסות חקלאיות.</li> </ol>
ג.	שלביות	<ol style="list-style-type: none"> <li>במתחם המזרחי (תאי שטח 110-107) הפיתוח יבוצע בשלבים כך שהפיתוח יחל מתא שטח 110 ויתקדם צפונה לאזור תאי שטח 107-109 בסדר עוקב.</li> <li>במתחם הדרומי (תאי שטח 106-102) הפיתוח יבוצע בשלבים כך שהפיתוח יחל מתא שטח 104 ויתקדם מזרחה לאזור תאי שטח 106-105 ולאחר מכן לתאי שטח 102-103 בסדר עוקב.</li> </ol>
ד.	תיחום	<ol style="list-style-type: none"> <li>בזמן עבודות ההקמה של כל אחד מהאתרים, יבוצע תיחום ראשוני של תא השטח על מנת למנוע פגיעה בסביבה והגייסה לאתר תהיה על בסיס זיקת ההנאה והדרכים החקלאיות בלבד.</li> <li>התיחום יבוצע מחומרים המשתלבים בסביבה בהתאם להנחיות הפיתוח בסעיף ב' לעיל וישמש לתיחום האתר גם בשלב הפעלתו.</li> <li>תיחום האתר לא יחרוג מגבולות תא השטח כמסומן בתשריט התכנית.</li> <li>מפעיל האתר יתחזק את תיחום האתר על מנת למנוע הרחבה של הפעילות מעבר לתא השטח המאושר.</li> </ol>

		5. במתחם הדרומי (תאי שטח 104-106) יבוצע גידור בממשק עם שמורת שיזף הסמוכה בתיאום עם רט"ג.
ה.	שילוט	1. השילוט יהיה אחיד לפי מתכונת שתקבע בתכנית שילוט כוללת ליישוב, שתעוצב כך שהצגעה בנוף הטבעי תהיה מינימאלית.
ו.	שונות	1. לא יותר אחסון מלונאי בתחום התכנית. 2. לא יותר אחסון ציוד שאינו משמש את צורכי המיזם. 3. יש לשמור על חיץ ברוחב מינימאלי של 50 מטר בין מתחמי התיירות לשטחים חקלאיים בהם מתבצעים ריסוסים מהאוויר ומהקרקע למניעת חשיפה ממושכת לחומרי הדברה שיש להם השפעה בריאותית וזאת על מנת לשמור על בריאות הציבור.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית (תאי שטח 201-206)</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א</b>	דרך גישה לרכב, הולכי רגל ואופניים והתקנת תשתיות. הדרכים יבוצעו עם שוליים רחבים ולא סלולים לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים, על בסיס הדרכים החקלאיות הקיימות.	
<b>ב</b>	הסדרת ערוצי ניקוז מקומיים	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א</b>	מגבלות תנועה	התנועה בשטח תוגבל רק לדרכים ולשבילים המסומנים שילוט הכוונה למיזמים התיירותיים יתבצע עפ"י הנחיות השילוט בתכנית הבינוי.
<b>ב</b>	הסדרת ניקוז	הסדרת ניקוז מקומי באישור רשות ניקוז ערבה
<b>ג</b>	זיקת הנאה	בתאי שטח 201-203 מסומנת זיקת הנאה לטובת נגישות למיזמי התיירות והנחת תשתיות על ותת קרקעיות.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: נחל (תא שטח 301)</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א</b>	נחל בתחום התכנית ובקרבה למיזמים יישמר במצבו הטבעי.	
<b>ב</b>	אסורה כל בניה בתחום הנחל ובפשט ההצפה למעט תחזוקת הערוץ באישור רשות הניקוז ורט"ג.	
<b>ג</b>	עבודות פיתוח סמוכות לתחום הנחל יבוצעו בתאום עם רט"ג ובשום מקרה לא יחדרו לתחום הנחל.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א</b>	מגבלות תנועה	התנועה בשטח תוגבל רק לדרכים ולשבילים המסומנים
<b>ב</b>	הסדרת ניקוז	הסדרת ניקוז בערוץ באישור רשות ניקוז ערבה ורט"ג.

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			מספר יחידות אירוח למגרש	מספר יחידות צפיפות (יח' אירוח לדונם נטו)	תכסית משטח (תא שטח) %	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)			
			מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	עיקרי						שרות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
תיירות	101-110	3000	10,000 <sup>(1)</sup>	1,000	15	5.0	40%	5.0	1	0	0	0		
קרקע חקלאית	201-206		אסורה כל בניה, הסדרת ניקוז מקומי באישור רשות הניקוז							0	0	0	0	

<sup>(1)</sup> א. שטח בניה עיקרי מירבי למגרש – 1,000 מ"ר.  
 ב. האוהלים לא יהיו קבועים.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
<b>היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כמפורט להלן:</b>	
<b>6.1.1 תכנית בינוי</b>	על כל יזם להציג פרוגרמה ותכנית בינוי ופיתוח סביבתי למיזם התיירותי המבוקש באישור הועדה המקומית והתאמה לתקנים הפיזיים באישור מ. התיירות. תכנית הבינוי בתא שטח 101 תכלול הנחיות של אדריכל נוף ואקולוג על מנת לצמצם פגיעה בערכי טבע ונוף. תכנית הבינוי תתואם עם רטי"ג.
<b>6.1.2 איכות הסביבה</b>	בתכנית הבינוי יוטמעו התנאים והדרישות למניעת מפגעים סביבתיים, באישור היחידה הסביבתית הערבה התיכונה. לא יינתן טופס אכלוס לשימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה, או שניתן פתרון זמני הולם לסילוק שפכים, בהתאם לתנאים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
<b>6.1.3 פיתוח תשתיות</b>	בתכנית הבינוי יוצגו כל התשתיות לרבות קווי ביוב, מים, תעלות וסוללות לניקוז, דרכי גישה, קווי ועמודי חשמל ותאורה, קירות תומכים, גינון ושבילים וכל הנדרש לביצוע העבודות הכרוכות בכך המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, ביוב ומים תהיינה תת קרקעיות (למעט מתקנים סולאריים). תשתיות חשמל יועברו לאורך דרכים חקלאיות קיימות ויתואמו עם חברת החשמל.
<b>6.1.4 חניות</b>	על היזם להציג פתרון חניה בהתאם לתקן המחייב לעת הוצאת ההיתר.
<b>6.1.5 קווי מקורות</b>	תנאי למתן היתר בניה – תאום עם חברת מקורות.
<b>6.1.6 ניקוז</b>	א. תנאי למתן היתר בניה במתחם הסמוך לנחל גדרון יהיה הריסת המבנים הקיימים בתוך תחום הנחל והסדרת ההגנה למבנים שבתוך פשט ההצפה אל מעל רום ההצפה לאירוע שהסתברותו 1%. ב. תנאי למתן היתר בניה במתחמי התיירות יהיה הגשת תכנית ניקוז מקומית בה הוטמעו רצועות הניקוז המסומנות בנספח הניקוז או פתרון ניקוזי אחר שיאושר על ידי רשות הניקוז.
<b>6.1.7 פסולת בנין</b>	מתן היתרי בניה מותנה בהגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבנין, לרבות בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
<b>6.1.8 ביוב</b>	היתרי בניה לרבות פתרונות ביוב יועברו לאישור מ. הבריאות.

**6.2 פיתוח סביבתי**

<p>הנחיות פיתוח סביבתי ושמירה על ערכי טבע:</p> <p>* לפני תחילת הכשרת שטחים ועבודות עפר ופיתוח תיערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופן הטיפול בהם על פי הנחיות רט"ג (שימור, העתקה, היתר פגיעה).</p> <p>* הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני, התקנת גידור היקפי משולב בסביבה.</p> <p>* הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מדברי ללא צומח המוגדר כפולש זר ומתפרץ וטיפול במינים פולשים, הכל לפי מסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה ובתאום עם רט"ג. (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').</p> <p>* יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה בפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.</p> <p>* יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.</p> <p>* ניתן לעשות שימוש במים מליחים להשקיית גינון ציבורי בלבד.</p> <p>* רעש ותאורה ומניעת זיהום אור לסביבה – יבוצע לפי מסמך המדיניות של רט"ג, יש להעדיף שימוש בנורות נתרן לחץ נמוך עם פיזור אור מוגבל ולא לכוון השטח הפתוח, בטווח השפעה של עד כ- 100 מטר.</p> <p>* ערוצי נחל מקומיים – יש לשמר רציפות זרימת מים בערוצים המקומיים ושימור הצומח הטבעי בהם.</p> <p>* ממשק עם חיות בר מוגנות ייעשה על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>* פסולת מוצקה – אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים על ידי הרשות המקומית ויפנו לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.</p> <p>יש להשתמש בכלי אצירת פסולת נסגרים תוך הקפדה על ניקיון האתרים.</p> <p>* אחזקת חיות בית – אסורה למעט הנדרש לשמירת האתר.</p> <p>* עבודות ההקמה ילוו על ידי נציגי רט"ג.</p> <p>* עודפי עפר – עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף זה לעיל, יש לפנותה לאתר מורשה כדין.</p>	
--	--

**6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

<p>6.3.1 מים:</p> <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מים מליחים ישמשו להשקיית נוי ציבורי וגינון פרטיות או לשימוש בהם לכבוי אש.</p>	
<p>6.3.2 ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז ערבה.</p> <p>ב. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו.</p> <p>ג. יש לשמר רציפות זרימות המים והצומח הטבעי בערוצי נחל מקומיים.</p> <p>ד. במתחמי התיירות השונים, סומנו בנספח הניקוז רצועות ניקוז המלוות את תוואי הזרימה הטבעי.</p>	
<p>6.3.3 ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.</p>	

**6.4 חניה**

<p>6.4.1 כל החניות המיועדות למגרשי התיירות - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	
--	--

<b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b>	
6.5.1	כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים בוגרים באישור פקיד היערות.
6.5.2	תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
6.5.3	תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיים "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאום שטח אחר שיאושר.
6.5.4	קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

<b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b>	
	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

<b>6.7 היטל השבחה</b>	
6.7.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.7.2	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<b>6.8 פינוי פסולת ואשפה</b>	
	על היזם להציג פתרון הולם לפינוי אשפה מתחמומו לאתר אשפה מוכרז ומאושר, לרבות הסדר עם הרשות המקומית לפינוי אשפה באופן שוטף.

<b>6.9 הפקעות לצורכי ציבור</b>	
	מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו עפ"י הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

<b>6.10 פיקוד העורף</b>	
	היתר בניה בתחום התכנית יינתן לאחר תאום עם פיקוד העורף וקבלת אישורו לבקשה להיתר.

6.11 שלביות	
א	במתחם המזרחי (תאי שטח 107-110) הפיתוח יבוצע בשלבים כך שהפיתוח יחל מתא שטח 110 ויתקדם צפונה לאזור תאי שטח 109-107 בסדר עוקב.
ב	במתחם הדרומי (תאי שטח 102-106) הפיתוח יבוצע בשלבים כך שהפיתוח יחל מתא שטח 104 ויתקדם מזרחה לאזור תאי שטח 105-106 ולאחר מכן לתאי שטח 103-102 בסדר עוקב.

6.12 הוראות חשמל																
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.															
ב.	לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.															
ג.	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.															
ד.	איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, היכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מציר העמוד</th> <th>מרחק מהתיל הקיצוני</th> <th>קו חשמל מתח נמוך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4.0 מ'</td> <td>3.0 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.0 מ' 22.0 מ'</td> <td>5.0 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח גבוה עד KV 33 קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח עליון KV 161 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון KV 400 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מציר העמוד	מרחק מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	4.0 מ'	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך	6.0 מ' 22.0 מ'	5.0 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד KV 33 קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון	20.0 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון KV 161 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר	35.0 מ'		ד. קו חשמל מתח עליון KV 400 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
מרחק מציר העמוד	מרחק מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך														
4.0 מ'	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך														
6.0 מ' 22.0 מ'	5.0 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד KV 33 קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון														
20.0 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון KV 161 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר														
35.0 מ'		ד. קו חשמל מתח עליון KV 400 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר														

6.13 עתיקות	
א	שטח 23133/0 "נחל עידן" י.פ. 4735 עמ' 2624 מיום 11.03.1999 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.
ב	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.
ג	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (סקר פיתוח, פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
ד	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

<b>6.14 הנחיות משרד הביטחון -</b>	
א	גובה התכנית המאושר בהוראות התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
ב	במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות הגובה בתוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף לצורך ביצוע התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.
ג	כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור צה"ל.

## **7. ביצוע התוכנית**

### **7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

תאריך: 12.06.17	חתימה: <i>מועצה אזורית הערבה התיכונה</i>	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500262548	מ.א. הערבה התיכונה	רשות מקומית:	

תאריך: 12.06.17	חתימה: <i>מוריאל לבנת הנדסאית ייעוץ מ.ר. 38046</i>	שם: מוריאל לבנת ת.ז. 013834825	עורך התוכנית
-----------------	---	-----------------------------------	-----------------

תאריך: 12.06.17	חתימה: <i>"חצבה" מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</i>	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 570019596	מושב חצבה	תאגיד:	

תאריך: 12.06.17	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 500101761	רשות מקרקעי ישראל	תאגיד:	

תאריך: 12.06.17	חתימה: <i>"חצבה" מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</i>	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 570019596	מושב חצבה	תאגיד:	