

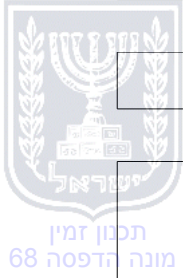
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0719120

תעסוקה תיירותית בגבעות בר

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי בני שמעון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 75/305/02/7 ("גבעות בר שלב א' ו- ב'), קבעה את תא שטח מס' 61 (תחום התכנית) כתא שטח ברמה מתארית אשר איפשר תמהיל שימושים מגוון ושאיננו מתכתב בצורה מיטבית עם צרכי העדכניים של היישוב נכון לשנת 2021.

לאחר הקמת אזור התעשייה "עידן הנגב", בסמוך לצומת להבים, התבטל הצורך באזור תעשייה נוסף בכניסה ליישוב גבעות בר. יחד עם זאת, בשל מיקומו המרכזי של היישוב במפה התיירותית של צפון הנגב וקרבתו למוקדי תיירות חשובים במועצה האזורית בני שמעון, נוצר במועצה האזורית וביישוב, צורך לייצר מוקד תעסוקה תיירותי אטרקטיבי וייחודי במרחב. מוקד זה, יתן מענה הן לתושבי היישוב ולתושבי האזור כולו.

בשל כך, התכנית מבקשת לשנות את ייעוד השטח מ"תעשייה קלה ומלאכה" ליעודים מגוונים של מסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה. ייעודים אלו יאפשרו לייצר מקומות עבודה לתושבי היישוב והסביבה פיתוח עסקים קטנים בעלי אופי תיירותי ויתרמו לפיתוח הכניסה ליישוב, מכביש 310.

התכנית מלווה במסמך פרוגרמטי אשר בחן את היתרונות היחסיים של אזור זה. מבין הטעונונים המרכזיים המוצגים במסמך להקמת הפרויקט נמנים:

- ריכוז עסקים ייחודיים עם זיקה תיירותית, אשר כיום מתקיימים בבתי תושבי היישוב תחת מוקד משיכה חזק אחד.
- מיקום אסטרטגי בהיבט התיירותי: פוטנציאל לקיום מוקד משיכה וסיפוק הביקוש למוצרי תיירות ייחודיים לתיירות פנים וחוף בתחום המועצה האזורית בני שמעון ובצפון הנגב.
- נגישות תחבורתית גבוהה: אזור התעסוקה נמצא בכניסה ליישוב גבעות בר ומתחבר לכביש 310 ובקרבת נתיבי תחבורה עיקריים (כביש 6, כביש 40 ותחנת הרכבת להבים רהט).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תעסוקה תיירותית בגבעות בר
------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	625-0719120
-------------	-------------

שטח התכנית	36.256 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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
קואורדינאטה X	176564
קואורדינאטה Y	585184

**1.5.2 תיאור מקום**

מדרום לדרך המלך, בכניסה לישוב וממזרח לדרך ארצית 310.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: גבעות בר

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעות בר			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100227/2	מוסדר	חלק		15, 17, 23

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
75 / 305 / 02 / 7	421 - 420 , 75 , 61 , 3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992		285	4053	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 305 /02 /7. הוראות תכנית 305 /02 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	305 /02 /7
25/12/2014		2134	6951	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 305 /02 /7 /305 /02 /7. 56. הוראות תכנית 02 /7 56 /305 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	56 /305 /02 /7
12/05/2009		3720	5950		החלפה	75 /305 /02 /7

הערה לטבלה:



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 42 28/03/2022	אנדראה סוסנקה	28/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	18: 07 15/05/2022	מרק ולדמן	28/04/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	פרוגרמה תיירותית לאזור תעסוקה תיירותית בגבעות בר	13: 16 02/02/2022	רז ארבל	11/01/2022	33		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח תאי שטח	14: 54 02/02/2022	יואב אבריאל	02/02/2022	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט תצב מאושר	16: 08 07/07/2021	יואב אבריאל	06/07/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית בני שמעון	בית קמה			08-6257910	08-6257908	michalz@bns.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת בית קמה, ד. נ. נ. ג. ב.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה קרקעות בבעלות מדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	31 א	08-6699000		y.a.urban.planning@gmail.com
יועץ תיירותי	יועץ	רז ארבל		שבילים קיהלתיים	מדרשת בן גוריון	(1)				razarbel12@gmail.com
מהנדס	יועץ	מרק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה	עומר	(2)		08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb-eng.co.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פורטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	אנדראה סוסנקה	35143332	י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699002		

(1) כתובת : לאה גולדברג 12.

(2) כתובת : בניין 6D, פארק התעשייה עומר, עומר 8496901.

(3) כתובת : רחוב 2/66.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם תעסוקה תיירותית בכניסה לשוב גבעות בר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בייעודי הקרקע -

א. מיעוד תעשייה קלה ומלאכה ליעודים: תעסוקה, אטרקציה תיירותית, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח וחניון.

ב. מהיעודים שטח ציבורי פתוח ושביל לדרך מוצעת.

2. קביעת תכליות ושימושים מותרים בכל יעוד קרקע.

3. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101 - 103
מסחר	401
מתקנים הנדסיים	3
מבנים ומוסדות ציבור	201
אטרקציה תיירותית	104
שטח ציבורי פתוח	503
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101 - 1103
חניון	1201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	201
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	503
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	6,300.01	17.38
מתקנים הנדסיים	193	0.53
שביל	150	0.41
שטח ציבורי פתוח	2,535.32	6.99
תעשייה קלה ומלאכה	27,078	74.69
<b>סה"כ</b>	<b>36,256.33</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	5,746.95	15.85
דרך מאושרת	6,300.01	17.38
דרך מוצעת	6,118.69	16.88
חניון	962.02	2.65
מבנים ומוסדות ציבור	4,387.63	12.10
מסחר	1,948.18	5.37
מתקנים הנדסיים	192.68	0.53
שטח ציבורי פתוח	5,249.99	14.48
תעסוקה	5,350.19	14.76
<b>סה"כ</b>	<b>36,256.33</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותר:</p> <p>1. מלאכות למיניהן (מלאכות מסורתיות בתחומים שונים, סדנאות אומן, מלאכות סמי מסחריות במאפשרות רכישת מוצרים מקומיים שיש להן נגיעה תיירותית ו/ או כלכלה מקומית) וגלריות. שטחי התעסוקה התיירותיים יכולים לשמש גם פעילות הפגה למשפחות מתחמי יוגה, טיפול ועוד.</p> <p>2. מחסנים לשירות בתי המלאכה והעסקים במתחם ישרתו במישרין את הפעילות העיקרית וכן כל שימוש אחר במחסנים שלא למטרה זו יהיה סטייה ניכרת. היקף השטח לאחסנה לא יעלה על 30% משטח הפעילות העיקרית של העסק.</p> <p>3. בית יזמים.</p> <p>4. עמדת מכירה לפעילות האמורה בסעיף 4.1.1.</p> <p>5. בתא שטח 101 יתאפשרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (תותר חלוקה ליחידות קטנות לבעלי מקצוע מהישוב או מיישובים סמוכים של המועצה האזורית באופן שימנע שיווק מרוכז לתאגידים גדולים).</p> <p>6. מתקן פוטו-וולטאי על גגות המבנים בלבד בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. חומרי גמר:</p> <p>א. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה בתנאי אקלים מקומי, איכותיים ובעלי תו תקן ישראלי.</p> <p>ב. החומרים המותרים: ציפויים קשיחים בגוונים בהירים כגון: אבן נסורה בעיבוד מחוספס, לבנים שרופות, לבני סיליקט וכל חומר איכותי שווה ערך.</p> <p>2. פיתוח:</p> <p>א. יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר, ככל הניתן.</p> <p>ב. שטחי החניות יהיו מחומר מחלחל בשיעור של לפחות 15%.</p> <p>ג. מדרכות ההולכי רגל יהיו מאבן משתבלת או גרנוליט או חומר איכותי אחר.</p> <p>3. צנרת לא יותקנו צינורות ניקוז מזגנים, חשמל, תקשורת וכו', באופן שאינו מוסתר על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>4. גדרות, שערים, מעקות וגגות:</p> <p>א. תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר, גוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הבוה ביותר.</p> <p>ג. פתיחת השערים תהיה בהזזה או לפני המגרש. ד. מערכות הטכניות יוקמו על הגג. מעקות הגג יסתירו אותם במבט מהרחוב. ה. ייעשה שימוש בתאים פוטוולטאים בשטח הגג, ככל הניתן.</p> <p>5. שילוט:</p> <p>א. תאושר תכנית שילוט בה יקבע פרט אחיד הכולל: צבע, פונט וגודל.</p> <p>ב. ייעשה שימוש בשילוט מואר ע"פ הנחיות המועצה האזורית.</p> <p>6. מתקני עזר מתקני עזר כגון:</p> <p>מכלים למערכות תומכות בשימושים המצוינים בסעיף 4.1.1, מיזוג אוויר, מדחסים, גנרטורים, דודי שמש וקולטים, מיכלי מים, מתקני קירור, חימום ואורור וכיו"ב. מתקנים כנ"ל ישולבו בתכנון המבנה בצורה מוסתרת כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. גינון והשקיה:</p>

4.1	<b>תעסוקה</b>
	<p>א. תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.                  ב. יגונן לפחות 20% משטח המגרש וככל שניתן.</p>
ב	<p><b>בניה ירוקה</b>                  בקשות להיתר בנייה תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללה חזיתית, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה וניצולך אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p>
4.2	<b>מסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. הסעדה לצריכה במקום, בתי קפה, חנויות לממכר מוצרים בעלי אופי תיירותי בלבד.                  2. מתקן פוטו-וולטאי על גגות המבנים בלבד בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  1. חומרי גמר:                  א. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה בתנאי אקלים מקומי, איכותיים ובעלי תו תקן ישראלי.                  ב. החומרים המותרים: ציפויים קשיחים בגוונים בהירים כגון: אבן נסורה בעיבוד מחוספס, לבנים שרופות, לבני סיליקט וכל חומר איכותי שווה ערך.                  2. פיתוח:                  א. יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר, ככל הניתן.                  ב. שטחי החניות יהיו מחומר מחלחל בשיעור של לפחות 15%.                  ג. מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתבלת או גרנוליט או חומר איכותי אחר.                  3. צנרת לא יותקנו צינורות ניקוז מזגנים, חשמל, תקשורת וכי, באופן שאינו מוסתר על הקירות החיצוניים של המבנה.                  4. גדרות, שערים, מעקות וגגות:                  א. תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר, גוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.                  ב. הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הבוה ביותר.                  ג. פתיחת השערים תהיה בהזזה או לפני המגרש.                  ד. מערכות הטכניות יוקמו על הגג. מעקות הגג יסתירו אותם במבט מהרחוב.                  ה. ייעשה שימוש בתאים פוטוולטאים בשטח הגג, ככל הניתן.                  5. שילוט:                  א. תאושר תכנית שילוט בה יקבע פרט אחיד הכולל: צבע, פונט וגודל.                  ב. ייעשה שימוש בשילוט מואר ע"פ הנחיות המועצה האזורית.                  6. מתקני עזר מתקני עזר כגון: מכלים למערכות תומכות בשימושים המצוינים בסעיף 4.2.1, מיזוג אוויר, מדחסים, גנרטורים, דודי שמש וקולטים, מיכלי מים, מתקני קירור, חימום ואורור וכיו"ב. מתקנים כנ"ל ישולבו בתכנון המבנה בצורה מוסתרת כחלק מהבקשה להיתר בניה.                  7. גינון והשקיה:                  א. תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>



4.2	מסחר
	ב. יגונן לפחות 20% משטח המגרש וככל שניתן.
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. תעשייה כבדה לא תותר תעשייה כבדה או מזהמת. 2. רמת רעש א. רמות הרעש באזורי הבינוי השונים ובגבול המבנה לא יחרגו מרמות הרעש הנמוכות מבין המופיע בחוק למניעת מפגעים והתקנות שעודכנו בדבר רעש בלתי סביר, התש"ן-1990, ובהתאם להוראות כל דין. ב. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך לאישור המשרד לאיכות הסביבה, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.</p>
ג	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>בקשות להיתר בניה תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללה חזיתית, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה וניצולך אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p>



4.3	אטרקציה תיירותית
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. שירותי תיירות ופנאי בעלי אופי כפרי לדוגמא: שעשועים ובידור- פארק חבלים, פארק טרמפולינות ודומיהם, ספורט ונופש פעיל- מתחם חץ וקשת, קיר טיפוס אתגרי, סקייט פארק ודומיהם, טבע ונוף- פאמטרק לאופניים ודומיו, תרבות והיסטוריה- מוזיאון, מרכז מבקרים ודומיהם, בריאות ומרפא- טיפולים אלטרנטיביים, טיפולי גוף ונפש ודומיו.</p> <p>2. מסחר המשרת במישרין את שירותי התיירות. יותר במגרש זה אך ורק מסחר הנלווה לשימוש העיקרי בהיקף של עד 15% מהשטחים המבונים.</p> <p>3. חניה למבקרים ותשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>4. מתקן פוטו-וולטאי על גגות המבנים בלבד בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. חומרי גמר:</p> <p>א. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה בתנאי אקלים מקומי, איכותיים ובעלי תו תקן ישראלי.</p> <p>ב. החומרים המותרים: ציפויים קשיחים בגוונים בהירים כגון: שיש, גרניט, אבן נסורה בעיבוד מחוספס, קיר מסך, לבנים שרופות, לבני סיליקט, פסיפס קרמיקה, גרנוליט וכל חומר איכותי שווה ערך.</p> <p>ג. חזיתות - ככל שיעשה שימוש בזכוכית, לא תודבק שכבה מחזירה. ככל שיעשה שימוש בבטון חשוף, רמת הגימור תהייה גבוהה. לא יותר טיח צבוע.</p> <p>2. פיתוח:</p> <p>א. יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר, ככל הניתן.</p> <p>ב. שטחי החניות יהיו מחומר מחלחל בשיעור של לפחות 15%.</p> <p>ג. מדרכות להולכי רגל יהיו מאבןמשתבלת או גרנוליט או חומר איכותי אחר.</p> <p>3. צנרת לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על באופן שאינו מוסתר על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>4. גדרות, שערים, מעקות וגגות:</p> <p>א. תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר, גוונים ופריסת קירות תוגש כחלק</p>



- מהבקשה להיתר בניה.
- ב. הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הבוה ביותר.
  - ג. פתיחת השערים תהיה בהזזה או לפני המגרש.
  - ד. הגגות יהיו קשיחים או מחומרים קלים ומבודדים, בגוון בהיר.
  - ה. מערכות הטכניות יוקמו על הגג. מעקות הגג יסתירו אותם במבט מהרחוב, ככל שניתן.
  - ו. ייעשה שימוש בתאים פוטוולטאים בשטח הגג, ככל הניתן.
  5. שילוט:
    - א. תאושר תכנית שילוט בה יקבע פרט אחיד הכולל: צבע, פונט וגודל.
    - ב. לא יורשה שילוט פרסום שאינו קשור לסק, מכל סוג שהוא.
    - ג. ייעשה שימוש בשילוט מואר ע"פ הנחיות המועצה האזורית.
    6. מתקני עזר מתקני עזר כגון: מכלים, מיזוג אוויר, מדחסים, גנרטורים, דודי שמש וקולטים, מיכלי מים, מתקני קירור, חימום ואורור וכיו"ב.
    - א. מתקנים כני"ל ישולבו בתכנון המבנה בצורה מוסתרת כחלק מהבקשה להיתר בניה.
    - ב. במידה ולא מתאפשר להתקנים על הגג, יותקנו בחזית המבנה שאינה פונה לרחוב ויוסתרו ע"י גינות או קיר מסתור, המתאים לחומרי הגמר של המבנה.
    7. ביתן השומר:
      - א. מיקומו ישולב עם הגדר או עם המבנה, ככל שניתן.
      - ב. תכנונו יופיע בבקשה להיתר בניה, כולל חזיתות ויצופה באבן נסורה או חומר אחר בגווני בהירים דוגמת ציפוי הגדר הבניה הפונה לדרך ו/או בחומרי הגמר של חזית המבנה.
      8. גינות והשקיה:
        - א. תכנית גינות והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
        - ב. יגונן לפחות 20% משטח המגרש וככל שניתן, שטחים אלה יוצמדו לחזית הפונה לדרך הגובלת לשטחי ציבור.
        - ג. תתוכנן רצועת גינות ברוחב מינימלי של 3 מ' למעט בשטחי כניסות ופתחים בגדר. ברצועות הגינות יינטעו שיחים ועצים. רצועה זו תושקה ע"י מערכת השקיה הכוללת בקר השקיה שתתוחזק ע"י בעלי המגרש.
        9. תנועה וחניה:
          - א. תכנון כבישים, רחבות, רדיוס, חניות ותמרור על פני הכביש יוגש ע"י יועץ תנועה מוסמך, כחלק מתוכנית הפיתוח להיתר בניה. ב. כל החניות הנדרשות ימוקמו בתחום המגרש ותהיינה מופרדות מהכבישים על ידי שטחי גינות ו/או גדרות. מפרצי החניה שלאורך הדרכים הציבוריות מיועדים לחניית מבקרים.
          - ג. שטחי החנייה יהיו באופי כפרי, היינו חניית מטע ולכל הפחות עץ אחד על כל 5 חניות.
          10. כל שימוש מסחרי שאינו נלווה לשימוש העיקרי יהווה סטייה ניכרת.



ב

## איכות הסביבה

1. תעשייה כבדה
- לא תותר תעשייה כבדה או מזהמת.
2. רמת רעש
- א. רמות הרעש באזורי הבינוי השונים ובגבול המבנה לא יחרגו מרמות הרעש הנמוכות מביין

<p align="center"><b>אטרקציה תיירותית</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>המופיע בחוק למניעת מפגעים והתקנות שעודכנו בדבר רעש בלתי סביר, התש"ן-1990, ובהתאם להוראות כל דין.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך לאישור המשרד לאיכות הסביבה, חתום ע"י היוזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.</p>	
<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p> <p>בקשות להיתר בניה תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללה חזיתית, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה וניצולך אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>1. תותר הקמת מתנ"ס, בית תרבות, מחסני שירות ומשרדי הרשות המקומית.</p> <p>2. מבנה ציבור על-ישובי וכלל מועצתי לשירות תושבי המועצה, לרבות משרדים ציבוריים.</p> <p>3. במסגרת זכויות הבניה יותרו עד 15% שטחי מסחר המשתלבים במבני הציבור.</p> <p>4. מתקן פוטו-וולטאי על גגות המבנים בלבד בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. חומרי גמר</p> <p>א. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה בתנאי אקלים מקומי, איכותיים ובעלי תו תקן ישראלי.</p> <p>ב. החומרים המותרים: ציפויים קשיחים בגוונים בהירים כגון: אבן נסורה בעיבוד מחוספס, לבנים שרופות, לבני סיליקט וכל חומר איכותי שווה ערך.</p> <p>2. פיתוח</p> <p>א. יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר, ככל הניתן.</p> <p>ב. שטחי החניות יהיו מחומר מחלחל בשיעור של לפחות 15%.</p> <p>ג. מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתבלת או גרנוליט או חומר איכותי אחר.</p> <p>3. צנרת</p> <p>לא יותקנו צינורות ניקוז מזגנים, חשמל, תקשורת וכו', באופן שאינו מוסתר על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>4. גדרות, שערים, מעקות וגגות</p> <p>א. תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר, גוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הבוה ביותר.</p> <p>ג. פתיחת השערים תהיה בהזזה או לפני המגרש.</p> <p>ד. מערכות הטכניות יוקמו על הגג. מעקות הגג יסתירו אותם במבט מהרחוב.</p> <p>ה. ייעשה שימוש בתאים פוטוולטאים בשטח הגג, ככל הניתן.</p> <p>5. שילוט</p> <p>א. תאושר תכנית שילוט בה יקבע פרט אחיד הכולל: צבע, פונט וגודל.</p> <p>ב. ייעשה שימוש בשילוט מואר ע"פ הנחיות המועצה האזורית.</p> <p>6. מתקני עזר</p>	<p align="center">א</p>





<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>מתקני עזר כגון: מכלים למערכות תומכות בשימושים המצוינים בסעיף 4.4, מיזוג אוויר, מדחסים, גנרטורים, דודי שמש וקולטים, מיכלי מים, מתקני קירור, חימום ואורור וכיו"ב. מתקנים כנ"ל ישולבו בתכנון המבנה בצורה מוסתרת כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. גינון והשקיה</p> <p>א. תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. יגונן לפחות 20% משטח המגרש וככל שניתן.</p>

<b>4.5</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת מתקנים הנדסיים לחשמל ותקשורת.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. חומרי גמר: א. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה בתנאי אקלים מקומי, איכותיים ובעלי תו תקן ישראלי. ב. החומרים המותרים: ציפויים קשיחים בגוונים בהירים כגון: אבן נסורה בעיבוד מחוספס, לבנים שרופות, לבני סיליקט וכל חומר איכותי שווה ערך. 2. פיתוח: א. יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר, ככל הניתן. ב. מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתבלת או גרנוליט או חומר איכותי אחר. 3. צנרת לא יותקנו צינורות ניקוז מזגנים, חשמל, תקשורת וכו', באופן שאינו מוסתר על הקירות החיצוניים של המבנה. 4. גדרות, שערים, מעקות וגגות: א. תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר, גוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ב. הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הגבוה ביותר. ג. פתיחת השערים תהיה בהזזה או לפני המגרש. ד. מערכות הטכניות יוקמו על הגג. מעקות הגג יסתירו אותם במבט מהרחוב. ה. ייעשה שימוש בתאים פוטוולטאים בשטח הגג, ככל הניתן בהתאם להוראות תמ"א 5.1. 5. שילוט: א. תאושר תכנית שילוט בה יקבע פרט אחיד הכולל: צבע, פונט וגודל. ב. ייעשה שימוש בשילוט מואר ע"פ הנחיות המועצה האזורית. 6. מתקני עזר מתקני עזר כגון: מכלים למערכות תומכות בשימושים המצוינים בסעיף 4.4.1, מיזוג אוויר, מדחסים, גנרטורים, דודי שמש וקולטים, מיכלי מים, מתקני קירור, חימום ואורור וכיו"ב. מתקנים כנ"ל ישולבו בתכנון המבנה בצורה מוסתרת כחלק מהבקשה להיתר בניה. 7. גינון והשקיה: א. תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>



<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. יותרו נטיעות, גינון ומצללות, דרכי ניקוז, מדרכות ושבילים, ריהוט ופיסול, סוללות וקירות אקוסטיים, דרכי שירות, דרכי ביטחון וגידור, העברת תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>2. בנוסף לשימושים המצוינים בסעיף 4.6.1 (ס"ק 1), בתא שטח 503 המסומן בהנחיות מיוחדות תותר גם:</p> <p>א. הקמת דוכנים ארעיים, שוק איכרים, יריד אמנים.</p> <p>ב. הקמת מבנים הנדרשים לשירות הדוכנים כגון: שירותים ציבוריים, מתקני אשפה, ומתקנים הנדסיים לשימוש הדוכנים.</p> <p>ג. תחנת שנאים.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תתאפשר גישה ברכב לתחזוקה ורכב חירום.</p>
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותרו סלילת דרכים לרכב, מדרכות, חניות, שטחי נוי והפרדה, תעלות ניקוז, העברת תשתיות הנדסיות מתחת לקרקע ומחסום דרך.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תכנון כבישים, רחבות, רדיוס, חניות ותמרור על פני הכביש יוגש ע"י יועץ תנועה מוסמך, כחלק מתוכנית הפיתוח להיתר בניה.</p> <p>2. כל החניות הנדרשות ימוקמו בתחום המגרש ותיהינה מופרדות מהכבישים על ידי שטחי גינון ו/או גדרות.</p> <p>3. שטחי החנייה יהיו באופי כפרי, לאורך החנייה ינטע לכל הפחות עץ אחד על כל 5 חניות.</p>
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרכים לרכב, מדרכות, שטחי נוי והפרדה, שבילים לאופניים, שטחים לחניה ציבורית, תעלות ניקוז ושיפועים, העברת תשתיות הנדסיות מתחת לקרקע.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מיקום ותוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תנועה וחניה</p> <p>א. תכנון כבישים, רחבות תמרון, חניות ותמרור יתוכננו ע"י יועץ תנועה מוסמך, כחלק מתוכנית הפיתוח.</p> <p>ב. מפרצי החניה שלאורך הדרכים הציבוריות מיועדים לחניית מבקרים.</p> <p>ג. שטחי החנייה יהיו באופי כפרי, לאורך החנייה ינטע לכל הפחות עץ אחד על כל 5 חניות.</p> <p>ד. הכניסה למתחם תהיה מפניות ימניות בלבד.</p>
<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרכים לרכב, מדרכות, שטחי נוי והפרדה, שבילים לאופניים, שטחים לחניה ציבורית, תעלות ניקוז ושיפועים, העברת תשתיות הנדסיות מתחת לקרקע.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מיקום ותוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תנועה וחניה</p>

דרך מוצעת	4.9
<p>א. תכנון כבישים, רחבות תמרון, חניות ותמרור יתוכננו ע"י יועץ תנועה מוסמך, כחלק מתוכנית הפיתוח.</p> <p>ב. מפרצי החניה שלאורך הדרכים הציבוריות מיועדים לחניית מבקרים.</p> <p>ג. שטחי החנייה יהיו באופי כפרי, לאורך החנייה ינטע לכל הפחות עץ אחד על כל 5 חניות.</p> <p>ד. הכניסה למתחם תהיה מפניות ימניות בלבד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	50	94%			10%	84%	500	1158	101	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	50	100%			10%	90%	500	1217	102	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	50	100%			10%	90%	500	2973	103	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	70	84%			17%	67%	500	4387	201	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	12	12%				12	500	5249	503	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	50	60%			10%	50%	500	1948	401	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	10	(4) 520			60	480	500	5746	104	תעסוקה אטרקציה תיירותית
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	39	(4) 2200			200	2000	500	5746	104	תיירות אטרקציה תיירותית
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	50	54%	4%		6%	44%	50	192	3	מתקנים הנדסיים

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. שטחים אלו מיועדים להקמת דוכנים ארעיים ומצללות ב. מתוכם 60 מ"ר לתחנת שנאי במגרש 503.

(3) גובה מירבי למצללות, דוכנים ארעיים יותרו עד גובה 3.5 מטרים.



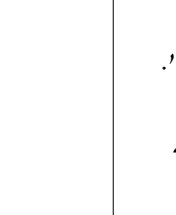
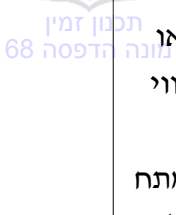
(4) א. 15% מסך זכויות הבניה העיקריות יוקצו עבור שימושים מסחריים נלווים לשימוש העיקרי. ב. זכויות הבניה למסחר יקבעו מסך השטח המבונה.

## 6. הוראות נוספות

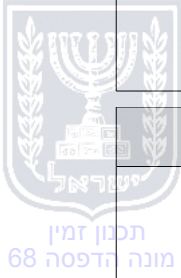
6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
- א. בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, את המפורט להלן:
- תכנית פיתוח וחניה ובכלל זה פירוט גם של הכניסה למגרש, חיבור לתשתיות ציבוריות.
  - הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.
- ב. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל המתחם על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את מיקומי העמדת המבנים, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע ופירוט הכניסה למבנים, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירונית, גדרות ככל ונדרשים, פריסה ופירוט סוג הנטיעות, מיקום מתקני התבאורה וכד'.
- ג. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשות התמרור המוסמכות.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל מגרש בתחום התוכנית.
- ה. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ו. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
- ז. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
- ח. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור בתואמים לכמות הפסולת שהוערכה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת תכנון הנגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור מורשה נגישות למבנים ולסביבת התכנון.
- יא. תנאי להיתר בניה לחדרי טרפו יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- יב. תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים (רעש, איכות אוויר, שפכים) יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי והכנת מסמך סביבתי לצמצום המפגעים הסביבתיים, ככל וידרש.
- יג. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח יהיה אישור היחידה הסביבתית נגב מערבי לפינוי מערומי הפסולת ושיקום השטח.
- יד. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה הגשת מיפוי והערכה של סוג, גובה וכמות הפסולת שבתחום התכנית וכן תכנית פינוי ושיקום הקרקע שיוגש ליחידה הסביבתית נגב מערבי.
- טו. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח/ הקמה, יהיה ככל וידרש, הגשת נספח הקמה המפרט את אופן ביצוע העבודות, לאישור היח' הסביבתית נגב מערבי, למניעת מפגעים בשלבי ביצוע עבודות. הנספח יוכן ע"י יועץ סביבתי בעל ניסיון בתחום.
- טז. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים יהיה תיאום עם רט"ג באשר לצמצום השפעת השוליים על השטחים הפתוחים לרבות מניעת זיהום אור.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוועדה המקומית תהה רשאית לקבוע בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק, הנחיות בעניינים המפורטים בסעיף 145 ד' ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית זו, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p><b>6.3 הוראות בינוי</b></p> <p>1. מתחם זה, יהיה מופרד על ידי גדר היקפית מהיישוב כך שלא יתאפשר מעבר לא מבוקר בין המתחם ליישוב עצמו. 2. על כל תא שטח לבצע גידור בהתאם לדרישות הוועדה המקומית, כך שלא יתאפשר מעבר לא מבוקר בהתאם לסעיף 6.3.1. 3. גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ' ופרט הגדר יקבע על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>א. החנייה תהייה בתחום המגרשים עפ"י תקן חנייה ארצי התקף לעת מתן היתרי בניה. ב. בתחום החניות ינטעו עצי צל.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מרחק מציר הקו 1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ', המרחק מציר הקו 6.50 מ'. בשטח פתוח - המרחק מציר הקו 8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מרחק מציר הקו 20.00 מ'. ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'. * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	<p><b>6.5</b></p>

<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>2. קווי החשמל מ"ג החדשים יהיו תת"ק, קווי חשמל מתח נמוך החדשים יהיו גם כן תת קרקעיים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. כל קווי התשתית המתוכננים בתחום התכנתי יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. ע"פ צורך ובתיאום עם הרשות המקומית תותר הקמת תשתיות חשמל ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים) מעל הקרקע.</p> <p>ג. כל המגרשים יחוברו למערכות המים והביוב המרכזיות של היישוב.</p> <p>ד. פתרון הקצה לביוב לתכנית הינו מט"ש רהט.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 איכות הסביבה</b></p> <p>1. פסולת מוצקה:</p> <p>א. פסולת מוצקה תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם המועצה המקומית.</p> <p>ג. פסולת ממקור עסקי/ מסחרי לרבות עסקי מזון, תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מפגעים סביבתיים.</p> <p>2. שפכים:</p> <p>א. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/ המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי. שומנים מינרליים ושמן/ שומן יפרדו במקור יופנו למחזור.</p> <p>3. מסחר ותעסוקה:</p> <p>א. ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.</p> <p>ב. לא יותר שימוש/ אחסון של חומ"ס אל בכפוף לאישור היחידה הסביבתית נגב מערבי בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יותקנו מתקנים למניעת זיהום אוויר בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 סביבה ונוף</b></p> <p>א. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ב. גודל מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי מדריך עצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.</p> <p>ג. בשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p> <p>ד. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</p> <p>ה. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה.</p> <p>ו. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>ז. בייעוד חניון, לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה,</p>	<p><b>6.8</b></p>



<p><b>6.8 סביבה ונוף</b></p> <p>יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 ניקוז</b></p> <p>א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים ומניעה של הידוק הקרקע.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 בניה ירוקה</b></p> <p>א. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281, על עדכוניו, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כגון: אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, על עדכוניו, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p> <p>ב. פיתוח נופי - יעשה שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/ מדרכות וכיוב'.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם וכן בהתאם לתקן הישראלי 1918.</p> <p>ב. לכל מבני/מוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</p> <p>ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>1. יותר איחוד או חלוקת תאי שטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' או 0 עם קיר משותף בהסכמת המגרש הגובל. במידה והמגרש פונה לדרך, קו הבניין יהיה כמסומן ברוזטה. בחזית עם קיר משותף לא יותרו פתחים.</p> <p>3. לא תותר חלוקת תא שטח בשטח הקטן מ-500 מ"ר.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

## 7.2 מימוש התכנית

תוקף התוכנית יהיה ל-10 שנים. תוקפה של התוכנית יפוג ככל ובפרק זמן זה לא יצא היתר בניה ראשון למבנה קשיח בתחומה.

