

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0770362

שימושי תיירות ביעוד מגורים ביישובי נגב מזרחי

דרום

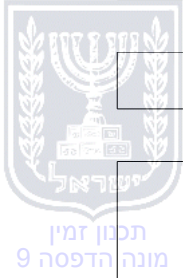
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו תואמת את יעדי החלטות הממשלה 922 ו-2397 ומגמות פיתוח התיירות ומאפשרת הקמתם של מיזמי תיירות קטנים בעיר רהט הנשענים ברובם על המורשת הבדואית. מיזמים אלו, מעודדים צמיחה כלכלית ותיירותית ומהווים תרומה חשובה לתעסוקת נשים בעיר ולחילוץ הקשר עם תיירים מהארץ ומחו"ל. התכנית תאפשר את הסדרת המיזמים הקיימים ותיצור מסגרת שתיתן מענה לביקוש עתידי באמצעות שילוב שימוש תיירותי בהיקף מוגבל ביעוד מגורים.

מימוש שימוש זה יתבסס על זכויות הבניה המאושרות על פי התכניות התקפות. עם הגעת התכנית להיקפי מימוש בהתאם למצויין מטה ובסעיף 2.2 ו-7.1 לתכנית זו, הועדה המחוזית תשקול בהיוועצות עם משרד התיירות אם להמשיך את תוקף תכנית זו ובאלו תנאים. להלן פירוט נתוני המימוש האפשריים לכל ישוב:

- חורה מימוש שימושי תיירות ב- 200 מגרשי מגורים.
- כסיפה - מימוש שימושי תיירות ב- 150 מגרשי מגורים.
- לקייה - מימוש שימושי תיירות ב- 130 מגרשי מגורים.
- ערעה בנגב - מימוש שימושי תיירות ב- 130 מגרשי מגורים.
- שגב שלום - מימוש שימושי תיירות ב- 130 מגרשי מגורים.
- תל שבע - מימוש שימושי תיירות ב- 200 מגרשי מגורים.

התכניות נערכה בשיתוף הרשויות המקומית, הועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מזרחי ומשרד התיירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שימושי תיירות ביעוד מגורים ביישובי נגב מזרחי
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	652-0770362
1.2	שטח התכנית	58,696.123 דונם
1.4	סיווג 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	נגב מזרחי
	קואורדינאטה X	201685
	קואורדינאטה Y	562931

1.5.2 תיאור מקום  
מגרשי מגורים בתחום היישובים תל שבע, חורה, כסייפה, ערערה בנגב, שגב שלום ולקיה

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

- חורה - כל תחום הרשות:
- כסייפה - כל תחום הרשות:
- לקיה - כל תחום הרשות:
- ערערה בנגב - כל תחום הרשות:
- שגב שלום - כל תחום הרשות:
- תל שבע - כל תחום הרשות:

נפה באר שבע



### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אבו בסמה, באר שבע, בני שמעון, גלילית מחוז הדרום, דימונה, מיתר, עומר, ערד

## 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
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 1 /4. הוראות תכנית תמא/ 1 /4 /18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4 /1

### הערה לטבלה:

היחס בין תכנית זו לכל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום השיפוט של הועדה המרחבית נגב מזרחי הוא יחס של שינוי: תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית זו וכל יתר הוראות תכניות המתאר המקומיות המפורטות החלות בתחום השיפוט של הועדה המרחבית נגב מזרחי ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו ראם		1	1:15000 0	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח מעקב מימוש תכנית להוספת שימושי תיירות במגרשי מגורים	18:22 22/08/2019	אסף שקד	22/08/2019	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	שימושי תיירות ביעוד מגורים ביישובים הבדואים בנגב - מדגם מייצג של 11 מיזמי תיירות	18:21 22/08/2019	אסף שקד	22/08/2019	12		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	משרד העבודה והרווחה	משרד העבודה והרווחה		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6265769		rb- pniyot@mo ag.gov.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264266		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו ראם		תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	נווה אילן		02-5335206		ayelet@tikpr oj.co.il
אדריכל	יועץ	טמיר פיקר	108644	פיקר אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	19	03-5101082		tamir@picker .co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מגורים	ייעודי הקרקע המפורטים להלן (מגורים, מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', אזור מגורים, אזור מגורים א') בהתאם לתכניות תקפות.

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 המאפשרת הקמת מיזמי תיירות בדואית מקומית בתחום מגרשי המגורים בישובים הבדואיים בתחום שיפוט הועדה המרחבית נגב מזרחי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



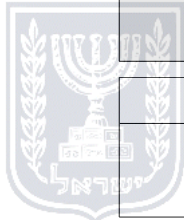
- א. הוספת שימוש תיירות עבור אירוח יומי, אכסון מסוג לינה מסורתית ואכסון מסוג יחידות אירוח כפרי ("צימרים") במגרשים ביעוד מגורים עד למקסימום מימוש של שימושי תיירות ב- 200 מגרשי מגורים ביישובים חורה ותל שבע (כל אחד), 150 מגרשי מגורים ביישוב כסייפה, 130 מגרשי מגורים ביישובים לקייה, ערעה בנגב ושגב שלום (כל אחד).
- ב. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה לשימושי תיירות במגרשים ביעוד מגורים.
- ג. קביעת שלבים והתניות למימוש שימוש התיירות בתחום התכנית.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	58,696,972.23	100
סה"כ	58,696,972.23	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בהתאם ליעודים ושימושים מאושרים בתכניות מאושרות.                      2. במגרשי מגורים יותרו גם שימושי התיירות הבאים, אלא אם נקבע אחרת בתכנית המאושרת:                      2.1. אירוח יומי - שימושים מסוג אירוח יומי המבוססים על תיירות, עם מרכיב משמעותי של מורשת, היסטוריה, תרבות ואמנות מקומיים, שאינם בעלי אופי מסחרי ואינם כוללים לינה. כגון:                      גלריה, חנות למכירת תוצרת מקומית, אירוח בדואי מסורתי, סדנאות, הרצאות וכד'                      2.2. אכסון מסוג יחידות קיט ("צימרים") - על פי הגדרתן בתמ"א 12 ובחוזר מנכ"ל "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים" של משרד התיירות.                      2.3. אכסון מסוג לינה מסורתית - מתקני אכסון קל על פי הגדרתם בתמ"א 12 אוהלים ומבנים קלים (דוגמת שיגים, סוכות וחשות).                      3. שימושי התיירות הנ"ל הם השימושים הנוספים היחידים, המותרים מכח תכנית זו, במגרשי מגורים.                      4. שימוש שאינו תואם את ההגדרות בסעיף 2 שלעיל, יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. עבור כל סוגי השימושים התיירותיים כהגדרתם בסעיף 4.1.1 (2) בתכנית זו:                      א. תנאי למימוש שימושי התיירות הוא קיומו של מבנה מגורים במגרש, כאשר השימוש העיקרי בו הוא למגורים ושימוש התיירות נלווה אליו.                      ב. הבינוי ו/או הפיתוח ייעשו במגרשים ביעוד מגורים, לפי הוראות התכנית המאושרת, במבנה מרכזי או נפרד, לפי קווי הבניין בתכנית מאושרת ומתוך סך השטחים העיקריים למגורים.                      ג. השימוש התיירותי יוגבל לקומת הקרקע.                      בנוסף:                      2. עבור שימוש תיירות מסוג לינה מסורתית:                      א. מיקום מתקני האירוח יבטיח איכויות תיירותיות ככל האפשר (נוף, פרטיות, שקט וכד').                      ב. למתקני האירוח תהיה כניסה ייעודית נפרדת.                      ג. המתקנים יהיו עשויים מחומרים איכותיים ואסתטיים. במידה והמתקנים יהיו עשויים מאריגים, עליהם להיות עמידים בשימוש מסיבי, שאינם סופגים ריחות וקלים לניקוי.                      ד. מתקני האירוח יכללו פתרונות לתאורה טבעית או מלאכותית מספקת.                      ה. מתקני האירוח יכללו פתרונות של אוורור טבעי או מיזוג אוויר מספק ויעיל.                      ו. המתקנים יספקו הגנה במפני פגעי מזג האוויר והסביבה (קירות, קירוי וכד').                      ז. מהמתקנים תהיה גישה נוחה אל מבנה נפרד ובו אספקת מים לשתיה, שירותים ומקלחת.                      ח. בסמיכות למתקנים יהיה מקום חניה אשר הגישה ממנו ואליו תהיה באמצעות שבילים מוסדרים.                      ט. המתקנים יונגשו לאנשים עם מוגבלויות.                      י. המתקנים בכל מגרש יהיו בבעלות גורם אחד המתגורר במקום.                      יא. צפיפות המבנים במגרש תהיה לפי הגדרות התכנית המאושרת.                      3. עבור שימוש תיירות מסוג יחידות קיט ("צימרים"):                      א. מתקני האכסון יעמדו ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים" כפי שמפורסמים על ידי משרד התיירות.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ב. במידה ומתקני האכסון עתידיים לתפוס מקום במבנה קיים אשר תנאיו הפיזיים מקשים על התאמתו לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, תתאפשר חריגה מהתקנים אשר תדרוש אישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית ותיאום עם משרד התיירות.</p> <p>4. עבור שימושי תיירות מסוג לינה מסורתית ויחידות קיט ("צימרים"):</p> <p>א. האכסון יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות אחרים מתוך השימושים המוגדרים בסעיף 4.1.1 (2) בתכנית זו.</p> <p>ב. האכסון יהיה בבעלות גורם אחד המתגורר במקום.</p> <p>ג. תכנון יחידות האירוח יעשה בראייה תכנונית כוללת של מלוא הבינוי במגרש, תוך שימוש בחומרי גמר ברמה גבוהה ההולמים את הייעוד התיירותי, המקום וסביבתו הנופית.</p> <p>ד. המבנים יונגשו לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>5. חוסר התאמה להוראות הבינוי והפיתוח שלעיל, יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>תכנית זו מוסיפה שימוש ללא שינוי בזכויות בנייה, מאפשרת המרת חלק מזכויות הבנייה המאושרות ואינה גורעת מסך זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכניות קודמות או מוסיפה עליהן.</p>	ב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט		
מעל הכניסה הקובעת (4)	(3)	עיקרי	עיקרי 100 (2)	(1)	6 - 1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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) ללא שינוי.

(2) זכויות אלו אינן מוקנות מכוח תכנית זו ומתייחסות לשטח המותר עבור שימושי התיירות מתוך הזכויות המאושרות. התכנית אינה משנה את היקף זכויות הבניה הקיימות, אלא מאפשרת המרה של חלק מזכויות הבנייה המאושרות לשימוש מגורים במגרשי מגורים לטובת שימושי תיירות, בהיקף של עד 100 מ"ר בכל מגרש בו היה קיים מבנה מגורים ביום אישור תכנית זו ובהיקף של עד 60 מ"ר בכל מגרש בו תוגש בקשה להיתר בניה אחרי יום אישור תכנית זו, עד למקסימום מימוש של שימושי תיירות ב- 200 מגרשי מגורים ביישובים חורה ותל שבע (כל אחד), 150 מגרשי מגורים ביישוב כסייפה, 130 מגרשי מגורים ביישובים לקייה, ערעהר בנגב ושגב שלום (כל אחד), בהן עתידים להתקיים השימושים התיירותיים המותרים על פי תכנית זו. הקלה ביחס להיקף השטחים המותר עבור שימושי התיירות, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

(3) גובה המבנה יהיה על פי התכנית המאושרת.

(4) מספר הקומות יהיה על פי התכנית המאושרת.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>עיצוב אדריכלי</b>															
	בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות, וועדה מרחבית נגב מזרחי.															
6.2	<b>עתיקות</b>															
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>															
6.3	<b>חניה</b>															
	כל בניה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר בנייה.															
6.4	<b>חשמל</b>															
	<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל</p> <p>ד. 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> <table border="1" data-bbox="204 1552 1264 1780"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>ו. על אף האמור, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ז. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>לפחות 15% משטח המגרש יותר כשטח חדיר מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם אל תת הקרקע. השטחים חדירי מים בתחומי המגרש אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לאפשר ניקוז של מגרש פרטי אחד לכיוון מגרש שכן, אלא לשטח ציבורי בלבד.</p>	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.7</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה על ידי מוסד התכנון המוסמך.</li> <li>2. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת דו"ח מעקב שינוהל ע"י הועדה המקומית והמועצה המקומית לעניין תוספת יחידות אכסון מכח תכנית זו.</li> <li>3. שימושי התיירות ייבחנו ויאושרו על ידי מהנדס העיר בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה, והחלטת מוסד התכנון אשר מאשר את היתר הבניה תתייחס להמלצת מהנדס העיר.</li> <li>4. תנאי להיתר יהיה תאום עם משרד התיירות לעניין האופי התיירותי ומאפייני המורשת של המיזם והבינוי המוצע לו והתאמתו למגרש המגורים.</li> <li>5. לא יותרו שימושי תיירות על פי האמור בסעיף 4.1.1 לעיל אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.</li> <li>6. לעת הגשת בקשה להיתר בניה תבחן הועדה המקומית את ההיבטים הסביבתיים של שימושי התיירות המבוקשים על מנת לוודא שאינם מהווים מטרד למגרשים הסמוכים.</li> <li>7. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</li> <li>8. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול הצגת מימוש כלל יח"ד המאושרות במגרש ושירותי התיירות, העמדת המבנים וכן את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, שילוט, פירוט חומרי הגמר ופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</li> <li>9. הצגת פתרון ניקוז במגרש.</li> <li>10. תנאי להיתר בנייה למגרש יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבינוי ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר לרבות חישוב כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור של התקשרות היזם עם אתר פסולת מאושר.</li> <li>11. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור והאכסון הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.</li> <li>12. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</li> <li>13. תנאי להיתר בניה בתחום קוי בניין מדרכים מס' 25, 31א, 80 ו-31 יהיה בחינת הצורך</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>6.7</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>בהקלה מקו בניין ע"י מוסד התכנון המאושר.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה בתחום קוי בניין ממסילות ברזל באר שבע-דימונה ובאר שבע-ערד יהיה בחינת הצורך בהקלה מקו בניין ע"י מוסד התכנון המאושר.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של רשות הניקוז.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות תמ"א 4/18.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה יהיה שמירת מרחקים בהתאם לסעיף 15.1 בתמ"א 4/18.</p>
<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר הוא חיבור למערכות הביוב של היישוב באישור מהנדס המועצה ומהנדס התאגיד ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת. פתרון הקצה לשפכים הוא המט"ש המשרת את היישוב. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.</p> <p>ב. מים:</p> <p>הספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של היישוב. חיבור לרשת יהיה בתאום עם מחלקת המים במועצה ובאישור תאגיד המים.</p> <p>ג. תקשורת:</p> <p>1. קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ו/או תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים.</p> <p>2. חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.</p> <p>3. קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.</p> <p>ד. תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ה. גז:</p> <p>במגרשי מגורים בהם עוברת מערכת ההולכה הארצית לגז טבעי על פי תמ"א 37/ב/3 נדרש תיאום עם נתג"ז ובמגרשים בהם עוברת מערכת חלוקה לגז טבעי נדרש תאום עם בעל רישיון החלוקה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון	הכנת דו"ח מעקב שינוהל ע"י הועדה המקומית לעניין תוספת יחידות אכסון מכח תכנית זו.
2	לאחר הוצאת היתרי בניה עבור שימושים תיירותיים המותרים על פי תכנית זו ב: 25 מגרשי מגורים ביישוב חורה, 20 מגרשי מגורים ביישוב כסייפה,	יגש דו"ח המעקב המנוהל ע"י הועדה המקומית אל הוועדה המחוזית.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	<p>20 מגרשי מגורים ביישוב תל שבע,                      15 מגרשי מגורים ביישוב לקייה,                      15 מגרשי מגורים ביישוב ערערה בנגב,                      15 מגרשי מגורים ביישוב בשגב שלום.</p>	
3	<p>לאחר הוצאת היתרי בניה עבור שימושים                      תיירותיים המותרים על פי תכנית זו ב                      200 מגרשי מגורים ביישוב חורה,                      150 מגרשי מגורים ביישוב כסייפה,                      200 מגרשי מגורים ביישוב תל שבע,                      130 מגרשי מגורים ביישוב לקייה,                      130 מגרשי מגורים ביישוב ערערה בנגב,                      130 מגרשי מגורים ביישוב בשגב שלום                      ועד                      400 מגרשי מגורים ביישוב חורה,                      300 מגרשי מגורים ביישוב כסייפה,                      400 מגרשי מגורים ביישוב תל שבע,                      260 מגרשי מגורים ביישוב לקייה,                      260 מגרשי מגורים ביישוב ערערה בנגב,                      260 מגרשי מגורים ביישוב בשגב שלום.                      בהן עתידים להתקיים השימושים התיירותיים                      המותרים על פי תכנית זו, וקבעה שלביות                      להמשך מימושה, וזאת לאחר קבלת המלצת                      הועדה המקומית, בהתייעצות עם הרשות                      המקומית ובתיאום עם משרד התיירות                      ובהתבסס על מאפייני הישוב, התשתיות                      הדרושות לצורך מימוש יחידות האירוח                      הנוספות, מספר רישיונות העסק שהונפקו                      לשימושי תיירות ביישוב, הצרכים התיירותיים                      באזור ושיקולים כלכליים והשתכנעה כי יש                      מקום לאשר תוספת מגרשי מגורים כמצוין                      לעיל, בהם ניתן יהיה להתיר את השימושים                      התיירותיים המותרים על פי תכנית זו.</p>	<p>א. יוגש לוועדה המחוזית מסמך המפרט את                      קיבולת שימושי התיירות הקיימים                      והמתוכננים בישוב ובסביבתו, ואת השפעת                      התוספת המבוקשת של השימושים שבתכנית.                      ב. אישור הועדה המחוזית את המשך תוקף                      תכנית זו, עד ל:                      400 מגרשי מגורים ביישוב חורה,                      300 מגרשי מגורים ביישוב כסייפה,                      400 מגרשי מגורים ביישוב תל שבע,                      260 מגרשי מגורים ביישוב לקייה,                      260 מגרשי מגורים ביישוב ערערה בנגב,                      260 מגרשי מגורים ביישוב בשגב שלום</p>

## 7.2 מימוש התכנית

20 שנים