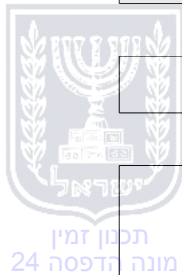


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 656-0890830

מרכז הנופש הבילוי והבידור של ים המלח - מגרש 581



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי תמר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2022

להפקיד את התכנית

30/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לאפשר הקמת מרכז נופש בילוי ובידור של ים המלח עם שינויים ביחס לתכנית מתחם התיירות בים המלח מספר 656-0254458 ותכנית מרכז כנסים מלונאות ומסחר ים המלח מספר 656-0249755

מתחם התיירות בים המלח כולל 2 מוקדים מרכזיים, עין בוקק בצד הצפוני ונווה זוהר בצד הדרומי, 2 המוקדים שוכנים לחופה של בריכה מס 5 המתופעלת על ידי מפעלי ים המלח.

בשנת 2018 אושרה תכנית מס 656-0254458 שנועדה לשדרג ולפתח את מתחמי התיירות הקיימים ולהרחיבם לאזור הביניים המצוי בניהם ולהפוך את המתחם הכולל למוקד משיכה אטרקטיבי לתיירות נכנסת ותיירות פנים, על ידי הכפלה של קיבולת החדרים, מתחם ספא מרכזי, מתחם רב שימושי, מתחם כנסים ומגורי עובדים.

מגרש 581 הינו המגרש המרכזי לעירוב שימושים בכל תכנית מתחם התיירות ואף ממוקם במרכז מתחם התיירות בתחום הגובל בין אזור הביניים לעין בוקק ובצמוד לפארק המדברי.

תכנית זו מציעה, לממש את הפוטנציאל התכנוני של המגרש על ידי תוספת שימושים ושינוי הוראות בינוי לצורך הקמת קומפלקס עירוב שימושים שיהווה "מרכז הבילוי והבידור של ים המלח: ויכלול: שטחי הסעדה ובתי קפה רבים, מתחמי מסחר, אזור נרחב לירידים ואולמות אירועים, מתחמי ספא ואזורי לינה, הכל במרכז אחד משולב.

מימוש הקמת מרכז הנופש הבילוי והבידור בהתאם לתכנית יאפשר אף הנגשה מיטיבה של הציבור הרחב לפארק המדברי.

שטחי האכסון המלונאי יכללו 333 יח"ד בגמישות +10%



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז הנופש הביילוי והבידור של ים המלח - מגרש 581

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 656-0890830

1.2 שטח התכנית 26.587 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	תמר
קואורדינאטה X	234626
קואורדינאטה Y	566552

### 1.5.2 תיאור מקום

צמוד דופן מצד דרום למתחם התיירות הקיים בעין בוקק, בגדת ים המלח

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

תמר - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם התיירות עין בוקק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100145	מוסדר	חלק		5, 15
100422	מוסדר	חלק		49-51

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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 התכנית. הוראות תמא/12 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 12 / 1
28/06/2016		8278	7294	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	656-0249755
14/11/2018		2679	7988	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו.	שינוי	656-0254458



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוני סתיו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רוני סתיו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500		09/11/2022	רוני סתיו	20: 11 14/01/2023		לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 250		20/12/2022	רוני סתיו	22: 56 24/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	10/11/2022	רוני סתיו	17: 45 10/11/2022		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוטי גרין (1)		ברקליס מלונות מ.ג בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	076-5412414	03-7617444	nadlan.co.il @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין 6 קומה 9 ת.ד 7138.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוטי גרין		ברקליס מלונות מ.ג בע"מ	פתח תקוה	הסיבים (1)	49	076-5412414	03-7617444	nadlan.co.il@gmail. com

(1) כתובת: בניין 6 קומה 9 ת.ד 7138.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	רוני סתיו	31861		אילת	השומרים	4	076-5412414	03-7617444	nadlan.co.il@ gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אבי בן ברוך		עברי שירותי הנדסה בע"מ	אילת	חטיבת הנגב	9			office@ivrien g.com
מודד מוסמך	מודד	עלא עואד	987		באר אורה	משעול כוכב	20			alaawad75@g mail.com

**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
המאגר / מאגר (בריכה 5)	מאגר התמיסות דרום ים המלח, המכונה גם "בריכת אידוי מס' 5 של מפעלי ים המלח" או "בריכה 5" או "ים" או "ים המלח".
חל"י	החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ
מי"ה	מפעלי ים המלח בע"מ
סוללת החוף	סוללת הגנות ים המלח / הגדה המערבית של המאגר. הסוללה יכול שתכלול חיץ תת קרקעי של קיר שיגומים, או חומר אוטם.
רשת מי"ה / ציון גבהים בתכנית	מפלס גובה בשיטת מדידה הנהוגה במפעלי ים המלח. מפלס +0.00 מ' ברשת מי"ה, שווה למפלס -404.05 מ' מתחת לפני הים ברשת הארצית ולמפלס +595.95 מ' ברשת תמר. מסמכי תכנית זו מציינים גובה ברשת מי"ה (השיטה המקובלת ביותר באזור דרום ים המלח)
רשת תמר	מפלס גובה בשיטת מדידה הנהוגה על ידי מועצה אזורית תמר, המבוססת על הרשת הארצית. מפלס +1,000.00 מ' ברשת תמר, שווה למפלס 0.00 מ' (מפלס פני הים) ברשת הארצית.

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**

הקמת מרכז כנסים, בילוי, מסחר, נופש משולב עם אכסון מלונאי במתחם התיירות ים המלח

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת שימושים ביעוד מסחר ותיירות הכולל אכסון מלונאי
- תוספת זכויות בניה.
- חלוקת שטחי בנייה בהתאם לשימושים המוצעים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותיירות	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר ותיירות	1
מבנה להריסה	מסחר ותיירות	1

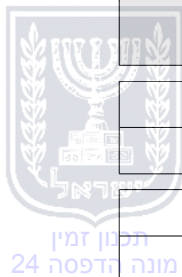
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותיירות	26,587.28	100
סה"כ	26,587.28	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	26,587.28	100
סה"כ	26,587.28	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מסחר. ביתנים ודוכני מסחר, בתי קפה, מסעדות, תערוכות מסחריות, שווקים למיניהם, אולמות אירועים וכנסים, משרדים, תרבות, כגון מופעי בידור, הופעות ומופעים וכדו'. בריאות וספורט. פעילות פנאי לנופשים, כגון אטרקציות תיירותיות, מועדונים, ברים, קמפינג, משחקי באולינג, בתי קולנוע, וכדו'.</p> <p>מרפא כל שימוש שהוא הקשור לריפוי, קוסמטיקה, מכוני יופי, מרכז טיפולים רפואיים או קוסמטיים כולל חדרי מנוחה, אשפוז התאוששות ושיקום, כל פעילות נצרכת לתיירות מרפא בכלל ורפואת העור בפרט, מתחם סולריום, ספא, בית הבראה וכדו'.</p> <p>נופש: כל סוגי האכסון למטרת נופש, חדרי נופש, יחידות נופש, מתקנים למחנאות ומתקני נופש ושירותים אחרים הנחוצים או המועילים להפעלתם של אלה.</p> <p>מתקן פוטו וולטאי. מערכות הנדסיות לרבות תחנת שאיבה לקומות התחתונות של המבנה. חניון.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מפלס הכניסה הקובעת (+0.00), יהיה מפלס הכניסה המערבית במפלס 29.16 ברשת מי"ה +10%.</li> <li>קשר בין הבניין וסביבתו - קומת הקרקע של החזית הפונה לטיילת תתפקד כחזית מסחרית של בתי אוכל הכוללים אזורי ישיבה חיצונית מוצלת, ו/או כל שימוש אחר המאפשר גישה של הציבור מהטיילת כגון כניסה למתחם הכנסים, קופות, חנויות מזנונים, לובי, שירותי חוף וכדו', בקומה זו תיאסר הקמה של חדרים לאכסון מלונאי.</li> <li>כניסה ברכב - מיקום הכניסה לרכב יהיה מהחזית המערבית או הצפונית, לא תהא כניסה לרכב מהחזית המזרחית או הדרומית אלא לרכב תפעולי או חירום.</li> <li>חניה - החניה הנדרשת לרכב פרטי, למעט במפלס הכניסה הקובעת, תהיה מקורה בהצללה ו/או צמחיה, ו/או קירוי קל ו/או פאנלים סולאריים. החניה תוסתר מהטיילת.</li> <li>חומרי גמר - חומרי הגמר יהיו אבן טבעית מעובדת או חיפוי צמנט אדריכלי, תותר שימוש בזכוכית מגוונת, בנוסף יותר שילוב של טיח, עץ ומשטחי מתכת צבועה בתיאום עם הועדה המקומית.</li> <li>גידור - ייאסר גידור בחזית הפונה לטיילת ובחזית הצפונית והם יהיו פתוחות לציבור.</li> <li>קירות תמך ומסלעות - לא יותרו בגבול המגרש הפונה לחוף או במרחק הקטן מ-10 מ' ממנו.</li> <li>ריצוף חוף - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.</li> <li>תאורה - תאורת שטח תופנה אל לתוך שטח המגרש. הקפדה מיוחדת על כך באזורים הסמוכים לטיילת. תכנון התאורה ייקח בחשבון מניעת סנוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סנוור.</li> <li>שילוט - עיצוב השילוט, מידותיו וגובהו יהיה בהתאם לתכנית שתוגש ותאושר בועדת השילוט של המועצה.</li> <li>חצרות שירות ואזורי פינוי אשפה יהיו מופנים כלפי החזית המערבית או הדרומית, לא יראו מכיוון הטיילת ולא יהיו מפגע ביחס לטיילת.</li> </ol>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	0	0	3	5	25.4 (2)	333 (1)	80	19700			3700	16000	26579	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר ותיירות
(3)							20000				4000	16000			מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
							23700		17775			5925			חניון	מסחר ותיירות
							11500					11500 (4)			אחר	מסחר ותיירות
							100		100 (5)							מסחר ותיירות

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

### הוראות טבלה 5:

- תותר העברת שטחים ממפלסים שמעל הכניסה הקובעת למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש וממגבלות גובהי הבנייה.
- יותר ניוד זכויות של עד 10% מסה"כ שטחי הבנייה לטובת אחד או יותר מן השימושים המותרים באישור מהנדס הועדה המקומית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר גמישות במספר יח"ד של +10%.
- (2) גובה מרבי של המבנים במגרש יהיה כרשום בטבלה, ובנוסף יותרו 5 מטר למתקנים על הגגות, מתקנים וגגות פטו וולטאים, מתקני ספא וסולריום, חדרי מעליות, חדרי יציאה לגג ולסולריום. קומת הגג לרבות חדרי היציאה לגג תהיה בנוסף למספר הקומות שבטבלה..
- (3) .
- (4) קירוי סולארי לפאטיו המסחרי.
- (5) זכויות למצללות בקירוי מלא, גלריות ומרפסות.



צידי תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים גיאוטכניים וסיסמיים  
ביצוע סקרי אתר, בהתאם לדרישות ת"י 940 ות"י 413, ביצוע ניתוח תגובה סיימסמית (באם נדרש הדבר על פי סוגי המבנים והתנאים הסיסמיים המוגדרים בתקנות אלה) וביצוע בדיקת השפעת רעידות אדמה על חוזק הקרקע- התנזלות על פי התקנים הני"ל, המהנדס יצרף לבקשה להיתר דו"ח המפרט את ממצאי הסקרים והבדיקות שבוצעו, המסקנות ואופן יישומן בתכנון. לחילופין יצרף מכתב הסבר מדוע הסקרים, או חלקם, אינם נדרשים על פי התקנים.
2. תנאי לבניין שרום הקומה הנמוכה ביותר בו נמוך מ-20.00+ (על פי רשת מי"ה, למעט תשתיות) יהיה הגשת דוח הנדסי של מתכנן שלד הבניין, יחד עם בקשה להיתר בנייה לכל בניין חדש, או לתוספת שטחי בנייה לביין קיים. הדו"ח ההנדסי יפרט את סוג ועומק היסודות, הצורך במיגון שלהם מפני פגיעה אפשרית של מי תהום מלוחים וצורת המיגון שלהם (ככל שיידרש מיגון)
3. בבקשה להיתר בנייה יסומן רום רצפה מזערי 16.60+ (על פי רשת מי"ה)
4. העברת מסמכים לעיון - החברה הממשלתית להגנות ים המלח:  
טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח, יועברו המסמכים על ידי מגיש הבקשה לחל"י והיא תהיה רשאית אך לא חייבת להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 45 יום מקבלת כל החומר. חוות הדעת תתייחס בין היתר, ככל שרלוונטי לדעת חל"י, להתאמה למטרות ועקרונות תכנית זו, להיבטים של הגנות ים המלח, לרום הבניה, להיבטים האדרכיליים והנופיים של הבקשה והתאמתה לאופי מתחם התיירות, לזיקות לתכניות ולפרויקטים לפיתוח המתחם, להיבטי הנדסה ותשתית, לזיקה למערכות הציבוריות במתחם, להיבטים סביבתיים ולהתאמתה לנספח הבינוי ופיתוח וליתר נספחי תכנית זו.
5. העברת מסמכים לעיון - מי"ה:  
טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח, יועברו המסמכים למי"ה והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 45 יום מקבלת כל החומר. על אף האמור לעיל, פטורים מכך תוכניות לשינוי או תוספת לבניינים קיימים, בתנאי שהבקשה איננה כוללת בנייה בקומת קרקע או מרתף, שינוי בפני הקרקע הקיימים, או מגע בהם. חוות הדעת תתייחס בין היתר להשלכות העשויות להיות על הפעילות של מי"ה במאגר.
6. תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי במסגרת מסמך אחוד אשר יוגש, ויכלול התייחסות לנושאים הבאים (ככל שרלוונטיים להיתר הבנייה המבוקש): הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בשלב ביצוע עבודות (לרבות ביצוע תיאומים מקדימים עם מלונות פעילים קיימים בסמיכות לתכנית), הפרדת פסולת במקור, הפרדת זרמי שפכים ותשתיות הזרמה לים של תמלחות, תחנות שאיבה ותחנות ביוב, תשתיות לטיפול בשמנים ובבוצות ספא, אחסון חומרים מסוכנים המשמשים לטיפול במי בריכות שחיה, מניעת מטרדי זיהום אוויר וריח, מניעת זיהום אור, בחינת השפעות סינוור, רשימות עצים וצמחים לגינון, וקבלת היתרי קרינה למתקני חשמל. כמו כן, המסמך האחוד יכלול חוות דעת אקוסטית אשר תוכן ע"י יועץ מומחה ובעל ניסיון בתחום התשתיות והשימושים המבוקשים בתכנית, ואשר תכלול המלצות ואמצעים למניעת רעש

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>בלתי סביר כלפי שימושים רגישים בתחום התכנית ומחוץ לתחום התכנית וסמוכים אליה. חוות הדעת האקוסטית תתייחס לביצוע עבודות הקמה, הקמת מערכות ותשתיות, וכן עבור שימושים מוצעים בתכנית היכולים להוות פוטנציאל לרעש (כגון: חניון, אירועים הכוללים שימוש במכשירי קול ושמע וכד'). יודגש כי בהמשך לקביעת תב"ע 656-0254458 יש להתייחס לאכסון מלונאי במתחם תיירות ים המלח כמבנה מסוג ב' בהתייחס לתקנות רעש בלתי סביר. נושאים סביבתיים נוספים כפי שיידרשו על ידי היחידה הסביבתית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1.גגות/חזית חמישית          יושם דגש מיוחד לעיצוב גגות הבניינים בהתאם לתכנית הבינוי ולטופוגרפיה של השטח. יותר שימוש בגגות המבנים או המצללות כגון סולריום, ספא, מרפסות שיזוף, בריכה וכדו'. בגגות שיתוכננו בהם מערכות כגון קולטי שמש, מיזוג אויר דוודים ומערכות הנדסיות נוספות, יינתנו פתרונות להסתרת המערכות. הפתרונות ישתלבו חזותית בתכנון המבנה כחלק אינטגרלי מהתכנון והחזות שלו. ויכללו פתרונות למניעת מטרדי רעש או פליטת חום לכיוון מעברי הולכי רגל או בניינים סמוכים, כל הגגות שאינם שימושיים ירוצפו או יכוסו בחצץ, או בשכבת גמר אחרת. מתחת לשכבת הריצוף או החצץ יונחו יריעות לבידוד תרמי.</p> <p>2.חזיתות הבניינים וחומרי בנייה          חומרי הגמר של הבניינים יהיו כאמור בסעיף 4.1.2 א' לעיל, תוך התאמה לתנאי מזג האוויר ולקרבה לים המלח. לא תותר העברת צנרות או כבלים גלויים לעין על חזיתות הבניינים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשתות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יוגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1.מים          חציית קווי מים המיועדים לשתייה, תהיה תמיד מעל קווי הביוב וקווי מים שאינם מיועדים לשתייה ועל פי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים בכל מבנה תעשנה בהנחיית יועץ הבטיחות של המבנה.</p> <p>2.ביוב          רום 0.00 של המבנה יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למבנה.</p> <p>תותר בניית תחנת שאיבה לקומות התחתונות של המבנה. היא תעמוד בכל התנאים והדרישות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3.הנחיות בריאות:          יש לתכנן קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה בין המלון וקומת המסחר המיועדת לעסקי מזון, כמו כן יתוכנן מעבר שירות אחורי לשטחי ההסעדה ללא גישה לציבור הרחב. פתרונות פסולת וחדרי שירות של המלון יהיו נפרדים לחלוטין משטח המסחר דוכנים המתוכננים בשטח קומת המסחר לא ישמשו לעסקי מזון. יש לתכנן את כלל הניקוזים והשפכים כך שלא יעברו מעל החנויות אלא בהיקף הבנייה כולל מערכות טיפול במי הבריכות.</p>	<p><b>6.4</b></p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>למלון יהיה חיבור צרכן נפרד למים כולל כל ההגנות הנדרשות. במידה ויוצעו פתרונות אחרים מהאמור בסעיף זה נדרש יהיה לקבל את אישור משרד הבריאות כתנאי להיתר</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.5 ניקוז</b></p> <p>1. כללי פעולות להסדרת ניקוז יעשו תוך התחשבות בשיקולים נופיים וחזותיים. כל עבודת ניקוז תעשה תוך שיקום אתר העבודה מיד עם סיומה.</p> <p>2. התאמה לתוכניות סוללת החוף. פרטי התוכניות למערכות הניקוז, כגון מיקום מדויק של תעלות הניקוז, מעבירי מים ותחום אזורי אגירה תת קרקעית, יתוכננו בהתאמה לתכנון המפורט של סוללת החוף, בתיאום עם חל"י או על ידה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p> <p>כל חריגה לפי הפירוט שלהלן, בנוסף לסטיות המוגדרות בתקנות התכנון והבניה, תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקות.</p> <p>1. כל בניה בה רום המפלס התחתון ביותר הינו מתחת למפלס +16.50 מטר ברשת מי"ה למעט מבנים לתשתיות. 2. בנייה מעל גובה +75 ברשת מי"ה. 3. העברת זכויות משימוש לשימוש מעבר למותר בטבלה 5 וההערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.7 פיתוח תשתית</b></p> <p>1. היבטים הנדסיים בתכנון הבניינים: 1.1. הבניינים יתוכננו כך שלא יידרשו כל מערכות אקטיביות חדשות, כגון שאיבת מי תהום, לצורך יציבות ותפקוד מבנה השלד. 1.2. ככל שיידרש עקב עליית מפלס מי התהום המלוחים, יבוצע מיגון של יסודות המבנים, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>16. צמצום הפגיעה בעופות 16.1. כל קווי התשתית בתחום התכנית יהיו, ככל הניתן, תת קרקעיים. 16.2. ייבחנו האמצעים האפשריים לצמצום ומניעה נשל התנגשויות ציפורים בחלונות ובחזיתות זכוכית על ידי שימוש בחלונות מסוג המקטיין או מונע את אפקט המראה של החלונות.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. שפכים חיבור בניין למערכת הטיפול בשפכים יהיה תנאי להפעלתו. מערכות הביוב יעמדו בתקנות ובדרישות משרד הבריאות והגנת הסביבה. עסקים המייצרים שפכים שאינם עומדים באיכות השפכים המותרת על פי חוק, יחויבו בטיפול קדם, שיביא את השפכים לאיכות הנדרשת, טרם הזרמתם למערכת הביוב הראשית. תובטח הפרדה מלאה בין מערכת הביוב והניקוז. 2. מיכלי גז.</p>



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

מכלי הגז יהיו מרכזיים לבניין וימוקמו במקומות מוסתרים המיועדים להם בתכנון הבניינים ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות לכך.

3. אשפה

הפסולת תפונה לאתר פסולת בהתאם להנחיות הרשות המקומית..  
מכלי ומתקני אשפה יוצבו במקומות מוסתרים ויוצגו בבקשה להיתר..  
תבוצע הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע ריח, רעש או חזות.  
יובטחו דרכי טיפול בפסולת וסילוקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.  
פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, או היחידה הסביבתית, בהתאם לתקנות התקפות לעת מתן היתר בנייה,

4. ריחות ממטבחים

במטבחים יותקנו מערכות ליניקה וסינון למניעת ריחות.

5. אוורור חניונים תת קרקעיים

תינתן עדיפות לאוורור טבעי. במידה ואוורור טבעי אינו אפשרי, יותקן גלאי CO ותותקן מערכת יניקה ואוורור, על פי התקן בעת הוצאת היתר בנייה ובאישור האחראי על איכות הסביבה במועצה אזורית תמר.

6. איכות אוויר

הפליטות לאוויר מהפעילויות שתוקמנה בתחום התכנית תעמודנה בתקני הפליטה של המשרד להגנת הסביבה.

7. רעש

7.1 הבידוד האקוסטי של החלונות יהיה, כדי להפחית את מפלסי הרעש בתוך חדרים עם חלונות סגורים ל-40db(A) לפחות.  
7.2 פעילויות המתוכננות בשטחים פתוחים, ובעיקר פעילויות הכוללות שימוש במערכות הגברה, יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990, ביחס למבנים מתוכננים בתחומי התכנית ובסמוך לה.

8. נגר מי גשם

פיתוח שטח יתוכנן תוך התחשבות במצב של אירוע שיטפוני. יש להצביע על כיווני ניקוז מי גשם בתוך או מחוץ למגרש ולכלול אמצעי שימור קרקע. יש ליצור שטחי האטה לנגר המגיע מניקוז גגות הבניינים והחצרות.  
בהיתר הבנייה יסומנו אזורים בהם תבוצע ההאטה אך ללא החדרה של מים לתת קרקע.

9. הוראות לתקופת הבנייה

9.1. תותר הקמת אחרי התארגנות, אך יש לתחום ולגדר אותם.  
9.2. יש לנקוט באמצעים למזעור מטרדי אבק בתקופת הבנייה.  
9.3. אין לשפוך עודפי עפר בשטחים סביב הפרוייקט. סילוק עודפי עפר יעשה בתיאום עם הרשות המקומית לאתר שיקבע מראש.  
9.4. אחסון עודפי עפר בתקופת הבנייה. יותר אחסון זמני של עודפי עפר בתחום התכנית,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>במקומות אשר יקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת של חל"י.</p> <p>11. מבנים יבילים וזמניים</p> <p>מבנים יבילים וזמניים הניתנים להובלה כמקשה אחת כגון קונטיינרים וכדו' תותר הצבתם באופן זמני, לצורך ביצוע עבודות בנייה.</p> <p>12. שיקום השטח לאחר הבנייה</p> <p>לאחר ביצוע העבודות ישוקמו פני השטח באזורים שנפגעו, לפי הנחיות אדריכל נוף.</p> <p>13. זיהום אור</p> <p>13.1. נורות תותקנה ככל האפשר בבתי מנורה בעלי כיסוי המונע פיזור אור בזווית גדולה מהכיוון האופקי, ורצוי אף מתחת לזה(עד 70 מעלות מהכיוון האנכי כלפי מטה).</p> <p>13.2. תבוצע פעילות באופן שלא תייצר מטרדי תאורה ביחס למתחמים סמוכים וכלפי השטחים הפתוחים.</p> <p>13.3. לא תתבצע הארת קירות ומשטחים אנכיים, באופן שיחזירו את האור כלפי השמיים.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. רום מרבי של המבנה יהיה כפוף להוראות שבסעיף 5 בטבלת השטחים ובהוראות לה.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מגובה +75.00 לטובת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית דרום.</p> <p>3. תאום עם משרד הביטחון.</p> <p>תנאי לביצוע מבנה חדש הינו קבלת הנחיות משרד הביטחון לעניין סימון מבנים.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. תשתיות מתחת לרום +16.10 (על פי רשת מי"ה) ימוגנו מפני מי התהום ע"פ מפרט מהנדס ובתיאום עם חל"י.</p> <p>2. מתקני תשתית.</p> <p>ימוקמו בתוך המגרש, תותר בנייתם אך ורק במרתף של הבניין או בקומת הקרקע ויהיו מוסתרים מהרחוב או מהטיילת.</p>	
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. חניה</p> <p>1.1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>1.2. כל החניה הנדרשת לרכב פרטי תהיה בתחום המגרש.</p> <p>1.3. יותרו חניות אוטובוסים או תפעוליות בחניה ייעודית לכך מחוץ לשטח המגרש</p> <p>1.4. אין מגבלה על מספר הקומות מהמיועדות לחניה ובלבד שיעמדו בהוראות תכנית זו ביחס לרום בנייה מזערי עקב מי תהום והמוגדר בטבלה 5.</p>	
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית יתאפשר עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24