

מס' 1987

ת.ב.ש
30-01-1996
ת.ש.

לשכת התכנון המחוזית
05-02-1996
מחוז הדרום

מרחב תכנון תמר - רמת הנגב
הערבה התיכונה - מחוז הדרום
נפה - באר-שבע
מועצה אזורית - תמר

תכנית מפורטת מס' 1/223/03/10
שינוי לתכנית מפורטת מס' 223/03/10
"עין-תמר"

ינואר 1996
משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1987/מ.א.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/1/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 1987/מ.א.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4391
מיום 15/1/96

מרחב תכנון תמר - רמת הנגב
הערבה התיכונה - מחוז הדרום
נפה - באר-שבע
מועצה אזורית - תמר

פרק א' - כללי

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/223/03/10 למושב עין תמר. שינוי לתכנית מפורטת מס' 223/03/10
2. ציננים בתשריט : כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.
3. מסמכי התכנית : אחד עשרה דפי הוראות ותשריט בק.מ. 1:2500 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית : 369.7 דונם.
5. יוזמי התכנית : הועדה המקומית תמר, רמת הנגב, הערבה התיכונה.
6. המתכנן : הסוכנות היהודית, המחלקה לפיחוח והתישבות, האגף לתכנון ומבני משק. אדריכלים: הדה תמיר. גבריאל קריין.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. מטרת התכנית : א. יצירת מסגרת להסדרת הישוב עין-תמר ע"י שינוי יעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

פרק ב' - רשימת תכליות ושימושים
איזור מגורים א' .1

אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד. מותר לכלול בו מקלטים ומבני עזר כגון מחסן לציוד וחניה מקורה.

1.1. הבניה תותר על פי תכנית בנוי אשר תצורף לבקשה להיתרי בניה באישור הועדה המקומית.

1.2. גימור חזיתות הבתים

- א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרניליט וכפוף לאמור בסעיף ב' להלן. בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הועדה המקומית.
- ג. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי שכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.
- ד. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר, שגימורו שונה מגימור הבית או מחמרים נחותים.

1.3. מקלטים

עפ"י תקנות הג"א וכאמור בסעיף 1.2. לעיל.

1.4. אנטנות ומערכות אנרגיה סולרית

ינתן להן פתרון אדריכלי נאות ואחיד במסגרת בקשות להיתרי בניה. הכל באשור הועדה המקומית.

א. בנגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה המקומית.

ב. בנג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטפוס "שוכב".

1.5. מתקן כביסה

א. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית.

ב. מתקן נפרד - יוסתר כדוגמת גדר, כמפורט להלן, ויובא לאישור הועדה בכל מקרה ומקרה. אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.

1.6. מיכלי גז - יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

2. איזור משולב שטח לבניני צנור וספורט

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בנוי נפרדת שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
3. מועדונים, מבנים ומתקנים לשרותי רווחה.
4. ככר צבורית, שבילי הולכי רגל ודרכים לרכב שרות.
5. מתקנים, מגרשים ומבני ספורט.
6. גינון ונטיעות.

שטח פרטי פתוח

.3

- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בנוי באישור הועדה המקומית.
- ב. שטחים לגינות, גנים צבוריים, חורשות ואתרים הסטוריים או בעלי ענין צבורי קיימים.
- ג. מגרשי משחקים לילדים.
- ד. שטחים שמושיים לצרכי נקוז.
- ה. מערכת תשתית ומקלטים צבוריים באישור הועדה.
- ו. כל פעילות לרווחת הצבור, למעט הקמת בנינים.
- ז. מבני עזר לצורך הפעילויות והשימושים המפורטים לעיל.

דרכים וחניות לרכב

.4

שטחים ודרכים צבוריות, כולל מדרכות, שדרות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות וחניות צבוריות לאורך הדרכים. כן תותר הנחת קוי חשמל, טלפון, נקוז, תעול, מים, נפט, גז, חזקיגים וכיוצא באלה.

פרק ג' - חניות וכבישים

- א. לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה, העדכניים למועד פרסום תקנון זה כמתחייב מתקני החניה, והתקנות תשמ"ג-1983.
- ב. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.
- ג. תכנון מפורט של צמתים כולל חניה מרכזית תתואם עם משרד התחבורה במסגרת תכנון מפורט.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
ונחישוב מסמכים ואסווי בניה בתכניות ובתקנות מסמכים - 1992

הערות	סה"כ	צפיפות מס' מס' יח' במגרש	גובה בניה מכסימלי		אחוז בניה/מסח בניה מכסימלי נמ"ר				קוי בניה מינימליים במ'			נודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור מסמכים עיקריים	
			סה"כ	מס' קומות	מסח' שטח	מסח' שטח	מסל למפלס כניסה	מסל למפלס כניסה	צדדי אחורי	קדמי				
											מסמכים			מסמכים
<p>1. לא תותר בנית מרתף. 2. למגרשים מס' 3, 4, 125, 126, 133, קו בנין צדדי יהיה 3 מ' למרות סצויין ב"רוזטה". 3. למגרשים 1, 2, 5, 6, 123, 124, 127, 128, 131, 132, 135, 136, 177, 187, 188-קו בניה קדמי יהיה 10 מ'. 4. מבני עזר יקבעו לפי תכנית בנוי אחידה. 5. עקב ספלט נבנה של מי התהום, יהיו כל רצפות הבטון מעל פני הקרקע המבטית (מלווי).</p>		1	כנג טסוח עד 6 מ'. כנג טסופע לא יעלה שיפוע הנג מעל 40%	עד 2	290	עד 50	-	עד 160 בקומה אחת 240 במח' קומות	5	3	5	800	מגורים סה"כ יח' 196	
			כנג טסוח עד 6 מ'. כנג טסופע לא יעלה שיפוע כנג מעל 40%.	עד 2	סה"כ 35%	5%	עד 30%	-	-	-	5	בנין צינור	מסלוב בנייני צינור וספורט	
			-	1	18%	3%	15%					ספורט		
														פרטי פתוח
														כל בניה אסודה, פרט למבנים ומתקנים כפי שפורט בפרק ב' סעיף 2 ב'
														כל בניה אסודה, פרט למצויין בפרק 4 סעיף 4
														תהא טמכות לוועדה להסנע מלחז היתר בניה או לחז בתנאים כפי שחזאה לנכוך במגרשים הגובלים בצמחים, מחלפים, דרכים מכל הסוגים, ע"ס להבטיח שדה ראיה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הכל עפ"י הנחיות משרד התחבורה.
														היתרי בניה יוצאו לפי תכנית בנוי באישור הועדה המקומית.
						600								כל בניה אסודה פרט למצויין בפרק ד' סעיפים א.ב.ג.

פרק ד' מערכות תשתית

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בנוי באישור הועדה המקומית.

פרק ה' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- א. התרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- ב. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון או בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- ג. שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או לבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות מסככת מתכת, גדר חיה, עץ או אבן טבעית בדוגמת הקירות התומכים, הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- ו. שער כניסה - מחומר הגדר (במידה האפשר).
- ז. מסלעות מאבני האזור, עם כסוי אדמת האזור וצמחים.

2. מתקני אשפה צבוריים

בהתאם לשיטת פנוי האשפה ביישוב, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב, הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1ב', או 1ה' לעיל.

3. סלוק מפגעים

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים השיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

4. נמיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכו של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ו' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. הפקעות "לצרכי ציבור"

כל השטחים המיועדים ל"צרכי ציבור" יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי סעיף 188 א' ו-ב' ל"חוק התכנון והבניה" וירשמו כחוק.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. נקוז ותעול

א. פעולות נקוז, תעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הנקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח-1957, על תקוניו ותקנותיו. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח נקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או לסלילת דרך.

ב. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או במגרש בעל סופוגרפיה המחייבת נקוז, תעול או הגנה מפני שטפונות, תכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת נקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

ג. הועדה המקומית מורה למחזיקי הקרקע בדבר בצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל, והעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4. ביוב

א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה. מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני מלאכה, מבני צבור, ספורט, רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה שימוש ופעילות בפתרון סלוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.

ב. היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיוצא באלה ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים ושמירת מרווח למבנים ופעילויות סמוכות.

ג. קוי ביוב ראשיים אפשר להעביר בקו גבול המגרש לפי תכנית ביוב כוללת. בעלי מגרשים אלה חייבים לתת מעבר לבצוע עבודות החזקה ותקונים במקרה הצורך.

5. מים

א. הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתאימות עם תכניות התשתית.

ב. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים מותנית בקיום הוראות חוק המים תשי"ט-1959 על תקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הצבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

6. חשמל

- א. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- ב. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.
- ג. לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק כ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

7. אשפה

- א. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, פתרון אנירה וסילוק אשפה, ופסולת בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
- ב. לגבי אנירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו.

8. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ז' - מגבלות וחריגים

1. הועדה המקומית לא תתן היתר בניה, שימוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות תשל"ח-1978, אלא על פי התנאים שנקבעו ע"י מנהל אנף העתיקות או מי שמורשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.

2. הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בניה ותתנה הוצאת היתר הבניה בקיום התנאים הבאים:
- חתימת ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימת הנ"ל, חוות דעתו, כאשר השיקול בדבר קבלת חוות הדעת או פסילתן שמור בידי הועדה המקומית בלבד.
 - חתימת בעל הקרקע.
 - אישור שלטונות הנ"א לגבי בנינים המחייבים אישור כנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 על תקונו ותקנותיו.
3. כל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים תשכ"ח-1968 על תקוניהם, תובא לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצה ו/או חוות דעת ועד המושב, ו/או חוות הדעת תשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.
4. כל בניה או שימוש קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, אשר הינו תואם הוראות בתכנית יהיה חורג לתקופת בצוע תכנית זו או אחרת על דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה לבנינים חורגים תוך שיקול מידת התאמתה להוראות תכנית זו. סטיות מהתכנית המפורטת יועברו לאישור הועדה המחוזית ולידיעת מגיש התכנית.

פרק ח' - שונות

1. איכות סביבה

למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתת בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, (לאחר התיעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב), קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הצבור.

2. שלב בצוע

שלב א' - 38 יח' דצמבר 1996
שלב ב' - 15 יח' נוספות יוני 1998
שלב ג' - יוני 1999 עוד 15 יח'

הוצאות התכנית

.3

הוצאת התכנית, לרבות הוצאות תכנון, מדידה והטפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי התכנית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר גמר תשלום הוצאות התכנית.

ת ת י מ ו ת

בעל הקרקע

היוזם

גבר'אל ארמון
סמנכ"ל
הסוכנות היהודית לא"י
המחלקה לפיתוח והחשבות ארנוני וכפרי
רח' קפלן 17, ת.ד. 7053, ת"א 61070

המתכנן