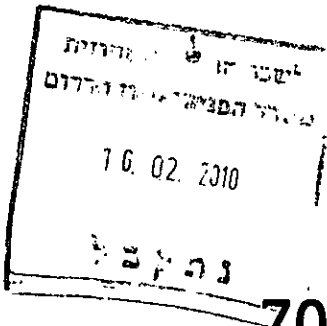


600 6244

תכנית מתאר מס' 70/100/02/10
עמוד מס' 1 מתוך 10 עמודים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965;



תכנית מתאר מס' 70/100/02/10

הנקראת

בריכת מים עין בוקק
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מחוז: הדרום.

מרחב תכנון מקומי: תמר.

נפה: באר שבע.

המקום: מ.א.תמר – בריכת מים עין בוקק.
נ.צ. מרכזי: 234175/467450

גוש: 100145.

חלקות: ח"ח 1, 5, 12.

שטח התכנית: 16.369 דונם.

מגיש התכנית: מקורות – חברת המים הלאומית.
אורט וא' אשקלון טל' 08-6789666.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

המתכנן: האוסמן אדריכלים ובוני ערים.
הסוללים 6 ת"א טל': 03-5623027.

האוסמן אלישע, אדריכל ובונה ערים, מס' רישוי 24143.



11	מהדורה מס'
08.06.2009	תאריך עדכון
T-TAHAL11.doc	שם הקובץ

מבוא

בתכנית המפורטת 5/139/03/10 מופיע מגרש שייעודו "מתקני תשתית", אולם אין התכנית מגדירה עבורו זכויות בניה. במגרש זה הוקם מתקן של מקורות, בריכת מים המשרתת את אזור המלונות בעין בוקק וסביבתו. בשל הנסיבות ואופי ההקמה של הבריכה והמתקנים, מהווה כיום האתר מפגע ויזואלי. לאור הצורך בהגדלת נפח האיגום ושיפור תשתית אספקת המים עלה הצורך בהכנת תכנית זו.

מטרת תכנית זו היא יצירת מסגרת תכנונית להקמת בריכת מים בנפח של 10,000 מ"ק כוללת מתקנים נלווים, עבור אזור התיירות עין בוקק, תוך שינוי מיקום האתר הקיים באופן שימזער את המפגעים הנופיים.

האתר הנוכחי ייהרס ויוסרו ממנו כל המפגעים העיליים והתת קרקעיים ובמקום יבוצע פיתוח סביבתי לרווחת הציבור.

פרק 1 - כללי

שם התכנית: 1.1

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 70/100/02/10 - בריכת מים עין-בוקק, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

מסמכי התכנית: 1.2

- א. 10 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן התשריט).
- ג. נספח נוף בינוי ופיתוח המחייב לגבי צורת הפתרון, מיקום, גובה מבנים וצורתם, גובה הקירות בסטייה מותרת ± 1 מ', מפלס ± 0.00 בריכת מים, חומרי גמר, מתקנים להריסה והעברה. ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח נוף בינוי ופיתוח)

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

מקום: 1.3

מ.א.ת.מ.ד - בריכת מים עין בוקק. נ.צ. מרכזי: 234175/467450

גושים וחלקות: 1.4

גוש	100145
חלקות	ח"ח 1,5,12

שטח התכנית: 1.5

16.369 דונם.

ציונים בתכנית: 1.6

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

בעל הקרקע: 1.7

מנהל מקרקעי ישראל.

מגיש התכנית: 1.8

מקורות - חברת המים הלאומית.
אורט 1 וא' אשקלון טל' 08-6789666.

עורך התכנית: 1.9

אלישע האוסמן אדריכל ובונה ערים מ.ד. 24143.
רח' הסוללים 6 ת"א טל': 03-5623027.

מטרות התכנית: 1.10

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- ב. הקצאת שטח למתקנים הנדסיים בתוך שמורת הטבע.
- ג. שינוי יעוד "שטח שמור" ליעוד "מתקנים הנדסיים בתוך שמורת טבע".
- ד. איתור שטח בתחום שמורת הטבע - מדבר יהודה, לצורך הקמת בריכת מים.
- ה. שינוי יעוד "שטח למתקנים הנדסיים" ליעוד "חניה".
- ו. שינוי יעוד "שטח שמור" ל"דרך מוצעת" בתוואי דרך הגישה הקיימת לבריכת המים, וקביעתה כדרך עפר לא סלולה, כולל הגדרת קווי בנין.
- ז. שינוי יעוד "שטח שמור" ל"שטח לטיפול נופי" בשולי הדרך המוצעת.
- ח. קביעת הוראות מחייבות לגבי צורת הפתרון, מיקום, גובה מבנים וצורתם, גובה הקירות ± 1 מ', מפלס 0.00 בריכת מים, חומרי גמר, ומתקנים להריסה/העברה.
- ט. קביעת זכויות בניה לבריכת מים בנפח של 10,000 מ"ק ומתקנים נלווים.
- י. קביעת הוראות לגבי הסרת מפגעים עיליים ותת קרקעיים.
- יא. קביעת הנחיות לשיקום נופי של האתר המפונה כולל פיתוח סביבתי לרווחת הציבור.

- 1.11 רישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה 1965.
- 1.12 הפקעה לצרכי ציבור:
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- 1.13 תוקף התכנית:
זמן משוער לביצוע תכנית זו, עד כ- 5 שנים מיום אישורה.
- 1.14 יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר תמר מס' 100/02/10, ולתכנית מפורטת מס' 5/139/03/10.
- 1.15 שטח עתיקות
השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק רשות העתיקות תשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.
- 1.16 שלבי ביצוע התכנית:
מיד עם אישור התכנית.

פרק 2 - תנאים למתן היתר בניה

- 2 היתרי הבניה יינתנו ע"פ תכנית זו, לאחר אישורה, ותכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 2.1 תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את הפירוט הבא:
- 2.1.1 בהיתר הבניה תופיע התכנית של כל האתר, כיחידה אחת, בקנ"מ - 1:250. בהיתר יכללו הקמת הבריכה והמתקנים ההנדסיים הנלווים לה, שערים, דרך גישה, עבודות עפר, פיתוח נופי, הריסת כל המבנים הקיימים. לאחר ההריסות והסדרת השטח המופר, יוצג פתרון שיקומי זמני לאזור המצפוד והחניה, עד שלב ביצועם.
- 2.1.2 פירוט גבהי הקירות, מיקומם, חומרי הגמר ואמצעי הגידור, בהתאם לנתונים בתכנית, על מנת להבטיח הסתרה מלאה של המתקנים מאחורי הקירות.
- 2.2 התחברות לדרך ארצית מספר 90:
- 2.2.1 תנאי להוצאת היתר בניה לבריכת המים, יהיה תאום עם החברה הלאומית לדרכים לעניין ההסדרה הזמנית של התחברות דרך הגישה (דרך מספר 1) לדרך ארצית מספר 90.
- 2.2.2 תנאי להוצאת היתר בניה למצפוד ולחניה יהיה תאום עם החברה הלאומית לדרכים, לעניין הסדרת הכניסה הקבועה מדרך ארצית מספר 90.
- 2.3 תותר הקמת תורן אחד בלבד - לאנטנות בתחום התכנית, בכפוף לכל דין ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה - נגב מזרחי.
- 2.4 יינתן אישור זמני להיבור להשמל ותשתיות לצורך הפעלת הבריכה החדשה על מתקניה. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת כל המבנים והמתקנים הקיימים, ושיקום האתר בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ולשביעות דצון מהנדס הועדה.
- 2.5 אמצעי הביטחון למתקן כולל תאורה יוטמעו בבקשה להיתר ויהיו חלק מתנאי ההיתר.
- 2.6 לא תהיה תאורה קבועה לכוון נחל בוקק, מומלצת תאורה שתופעל על ידי חיישנים עם התקרבות אנשים/רכב.
- 2.7 ביצוע העבודות יעשה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- 2.8 אישור חברת חשמל, כולל תאום ואישור שלבי הבניה.
- 2.9 אישור רשות העתיקות, בהתאם לחוק העתיקות.
- 2.10 תאום עם היחידה לאיכות סביבה - נגב מזרחי ובכפוף למפורט בפרק 5- הנחיות כלליות לתשתיות.
- 2.11 אישור משרד הבריאות.
- 2.12 יוצג פיתרון לניקוז הבריכה בעת רעידת אדמה, כך שלא יסכן שטף המים ריכוזי קבע של בני אדם בסביבה. באישור רשות הניקוז ים- המלח.

- 2.13 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו הפסולת לאתר, מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פיניו התואמים לכמות שהוערכה.
- 2.14 הריסה או פרוק של מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור הועדה הסכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט. יעשה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה- נגב מזרחי.

פרק 3 - תכליות ושימושים

3.1 דרכים

דרך מאושרת- כביש 90.

דרך מוצעת-

- 3.1.1 הדרך המוצעת הינה דרך עפר לא סלולה, לא יותר ביצוע דרך סלולה.
3.1.2 קו בנין מציד הדרך מס' 1 יהיה 5 מטר.
3.1.3 יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות מתחת לדרך מס' 1.

3.2 שטח לטיפול נופי

השטח מיועד להסדרת הטופוגרפיה הטבעית והמופרת, לאורך הדרך המוצעת.

- 3.2.1 תותר הסדרה טופוגרפית של שולי הדרך.
3.2.2 יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.
3.2.3 הסדרה זמנית של השטח המיועד למצפור ולחניה, ע"י הסדרה טופוגרפית ויישור הקרקע.

3.3 חניה

שטח חניה מיועד למבקרים במצפור.

יותר פיתוח סביבתי שמטרתו שיקום האזור המופר.

- 3.3.1 תותר חניה ממדרג עפר סלול בלבד.
3.3.2 יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.
3.3.3 יותר פיתוח סביבתי שמטרתו שיקום האזור המופר, כולל עבודות עפר, מדרג ממצעים מיוצבים, קירונים למטרת תמיכת הקרקע בציד השבילים והרחבות.

3.4 שטח שמור

שטח המיועד לשמירת הנוף הטבעי ואיכות הסביבה.

- 3.4.1 לא יותרו כל פיתוח או בניה למעט הפיתוח המופיע בתכנית זאת בנספח בינוי ופיתוח, ועיבוד חקלאי של האדמה.
3.4.2 תותר כרייה של חול וחומר וואדי על בסיס זמני תותר בהתאם לתנאים בתכנית מתאר תמר מס' 100/02/10 על שינוייה.
3.4.3 יותר פיתוח נופי שמטרתו שיקום האזור המופר, כולל עבודות עפר, מדרג ממצעים מיוצבים, קירונים למטרת תמיכת הקרקע בציד השבילים והרחבות.

3.5 מתקנים הנדסיים בתוך שמורת טבע

- 3.5.1 אזור המיועד לשמורת טבע כמוגדר בתמ"א 8.
3.5.2 תותר הקמת בריכת המים של עין בוקק והסדרת הנוף כמפורט בנספח בינוי והפיתוח בתחום מגרש מס' 1 לפי הפרוט כדלהלן.
3.5.2.1 תותר הקמת בריכת מים וכל המתקנים הדרושים לצורך הפעלתה ולשירות מערכת המים האזורית בכפוף לנספח נוף בינוי ופיתוח.
3.5.2.2 תותר הקמת מתקנים הנדסיים וחשמליים כגון שנאים, פילרים, או כל מתקן אחר לאספקת חשמל בכפוף לנספח נוף בינוי ופיתוח.
3.5.2.3 כל המתקנים יהיו בתחום השטח המיועד ויוקמו בתנאי שיהיו מוסתרים ע"י הקירות, בהתאם למוצג בנספח נוף בינוי ופיתוח.

3.5.2.4 יינתן היתר להקמת תורן אחד בלבד לאנטנות בתחום התכנית, בכפוף לכל דין ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי.

פרק 4 – הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי

- 4.1 כללי:
חומר הגמר של הבריכה, כל הקירות התומכים והגדרות, יהיו על ידי טיח דמוי כורכרית בגוון ובטקסטורות המסלע המקומי כך שיהיה שילוב מקסימאלי עם הסביבה.
- 4.2 קו בניין אפס בכל שטח המתחם למתקנים הנדסיים (כאמור בטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה, פרק 6, מצב מוצע) יותר בתנאי הסתרה מלאה של המתקן ע"י הקירות, הקירות התומכים, והגדרות המהווים תיחום המתקנים ההנדסיים.
- 4.3 עבודות עפר:
עבודות עפר, יציקות קירות ועבודות ביסוס יבוצעו תוך הבטחה מלאה של מניעת מפולות לכיוון נחל בוקק ובפיקוח רשות שמורות הטבע והגנים. במידה וידרש יונחו אמצעים פיזיים למניעת מפולות לכיוון נחל בוקק טרם תחילת העבודות בשטח.
- 4.4 מגרש החניה ודרך הגישה יבוצעו במצעים מיוצבים: צמנט חומר וואדי ביחס 6:1 בהתאמה, בכדי להבטיח השתלכות הדרך בסביבה. כמו כן יעשה טיפול נופי בשפוכת שבצידי דרך הגישה לאתר. הכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.
- 4.5 גוון כל המתקנים ההנדסיים, השערים והצנרת הגלויים יותאמו לגוניי הקירות באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 4.6 לא יותר הקמת גדרות רשת ו/או סבכה ממתכת בהיקף המתחם למעט שערים. כלומר כל הגידור יעשה ע"י קיר גדר ללא בליטה של חומר אחר.
- 4.7 תותר הקמה של אמצעי בטיחות ע"ג הקירות, הקירות התומכים והגדרות רק מצידם הפנימי ובתנאי שלא יחרגו בגובהם מדאש הקיר ויהיו מוסתרים לחלוטין.

פרק 5 – הנחיות כלליות לתשתיות

5.1 מערכת הולכת המים מחוץ לחצר ועד להתחברות לצנרת קיימת בכביש 90 תהיה תת קרקעית. אביזרי צנרת חיצוניים יטופלו בהתאם להנחיות אדריכל נוף.

5.2 תשתיות ובזק
 יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית. תותר הקמת תורן עילי אחד בתחום התכנית בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית ולשביעות רצונו.

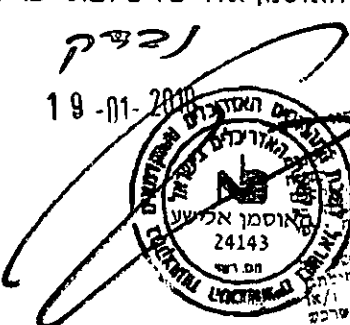
5.3 ניקוז ותיעול
 שטח התכנית ינוקז בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות, על חשבון היזם ובאישור רשות הניקוז.

5.4 תשתית חשמל
 מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע מרשת החשמל האזורית. הולכה לאתר עילית. כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים, למעט קווי מתח עליון ועל. המערכת תותאם בתכנית פיתוח כללית ובאישור הוועדה המקומית.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
שטח בנוי: 2.25 מ'	שטח בנוי: 2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך
שטח בנוי: 3.00 מ'	שטח פתוח: 2.25 מ'	
שטח בנוי: 6.50 מ'	שטח בנוי: 5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה:
שטח פתוח: 8.50 מ'	שטח פתוח: -	עד 33 ק"ו
שטח בנוי: 13.00 מ'	שטח בנוי: 9.50 מ'	קו חשמל מתח עליון:
שטח פתוח: 20.00 מ'	שטח פתוח: -	110-161 ק"ו
שטח בנוי: 30.00 מ'	שטח בנוי: 9.50 מ'	קו חשמל מתח על עד
שטח פתוח: 35.00 מ'	שטח פתוח: -	400 ק"ו

5.5 היתר בניה להצבת מיכל דלק יובטח כי מיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמני דלק ושמינים. המשטח כאמור יהיה בשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/שומן והוא יופרד באופן שהתשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה חדירה של נגר מסביבת המשטח אליו. בהיתר להצבת גנראטור יובטח כי הצבתו תהיה על גבי משטח כאמור לעיל.

חתימות

מתכנן	בעל הקרקע	מגיש התכנית
<p>האוסמן אדריכלים ובוני ערים <i>נציק</i> 19-01-2008</p>  <p>מ.מ.ר.ש. 24143</p>	<p>מנהל מקרקעי ישראל <i>הת. מלך</i> ת.ד. 9757 תל-אביב מנהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום</p>	<p>מקורות - חברת המים הלאומית <i>27/10/08</i> סקוויר חבי חמים בע"מ מנהל</p>
<p>וועדה מחוזית</p>		