

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 6/109/03/10

שם תוכנית: עידכון קוי בנין וזכויות בניה - מושב עין תמר

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: תמר  
 סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>                     חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  <b>משרד הפנים - מחוז הדרום</b>                      הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10.03.2005</u>  <b>לאשר את התכנית</b>  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אשור השר  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר                      כ"ר הוועדה המחוזית                      תאריך: <u>10/3/05</u> </p>	<p>                     אישור רישיון המחוזית                      משרד הפנים-מחוז דרום                      10.03.2005                      כ"ר הוועדה המחוזית                 </p>

## דברי הסבר לתוכנית

עקב הטמפרטורות הגבוהות באזור ים המלח נחוצים אזורים רחבים יותר של הצללה ומבני עזר במקום. תכנית זו באה להגדיל את אחוזי הבניה של מבני העזר מ- 50 מ"ר ל- 140 מ"ר (שטחי שרות) בכל שטח התכנית. לצורך ניצול אחוזי בניה אלה, משנה התכנית קוי בנין בכמה מהמגרשים. התכנית משנה גם את גובה מבני המגורים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	עידכון קוי בנין וזכויות בניה- מושב עין תמר	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	6/109/03/10	
1.2	שטח התוכנית	64.148 דונם	
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף	
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 26.12.10, 14.05.10, 15.06.09, 15.02.09 <u>31.12.14</u> , 30.05.14, 31.03.14, 21.11.12 תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תמר

קואורדינטה X 235675  
קואורדינטה Y 539100

1.5.2 תיאור מקום כיכר סדום, בדרום ים המלח.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית תמר

התייחסות לתחום הרשות  
נפה חלק מתחום הרשות  
באר שבע

באר שבע  
עין תמר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39691	מוסדר	חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/223/03/10	1-63

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/223/03/10	שינוי	רק לגבי קוי הבנין בחלק מהמגרשים לגבי זכויות שטחי השרות	4391	15.03.1996
1023/מק/10	שינוי	רק לגבי קוי הבנין בחלק מהמגרשים ולגבי זכויות שטחי השרות		6.12.2006

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים בע"מ	31.12.14	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים בע"מ	31.12.14	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
חתימה מורשה	הראל בן שחר	031991854		מושב עין תמר	570027631	מושב עין תמר, ד.נ. ים המלח 86905	08-6553316		08-6552591	eintamar@bezeqint.net	גוש 39691 חלקה 3 (חלק)
	קובי מלכה	065670267									

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חתימה מורשה	הראל בן שחר	031991854		מושב עין תמר	570027631	מושב עין תמר, ד.נ. ים המלח 86905	08-6553316		08-6552591	eintamar@bezeqint.net
	קובי מלכה	065670267								

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל		קרית הממשלה, רח' התקווה 4 באר שבע	08-6264333		08-6264250	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	אלי עמיחי	00994542	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	513998740	רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311	08-6235902	052-2700228	08-6235903	eliامي@netvision.net.il
מודד מוסמך	יוסי כוכבי	51219616	598	חצב-הנדסה ומדידות בע"מ	511545287	רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311	08-6237683	052-6882402	08-6232550	hazav@netvision.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות הבניה למבני העזר בכל שטח התכנית מ- 50 מ"ר ל- 140 מ"ר, שינוי קוי הבנין במגרשים כמסומן בתשריט ועדכון גובה מבני המגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי קוי הבנין בחלק מהמגרשים.  
 ב. הגדלת אחוזי הבניה למבני עזר וקביעת מגבלות בניה בכל שטח התכנית.  
 ג. עידכון גובה מבני המגורים וקביעת מגבלות בניה למבני עזר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	64.148 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15,120		-	15,120=240X63	מ"ר	מגורים
	63		-	63	מס' יח"ד	בישוב כפרי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1-63	מגורים בישוב כפרי
				200-205	פרטי פתוח
				1000	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
59.72	38,312	מגורים בישוב כפרי		59.72	38,312	אזור מגורים
6.41	4,112	פרטי פתוח		6.41	4,112	שטח פרטי פתוח
33.87	21,724	דרכים		33.87	21,724	דרכים וחניות
100.00	64,148	סה"כ		100.00	64,148	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, וכן מבני עזר-מקלטים/ממ"דים, מחסנים לציוד ביתי, חניות מקורות ומצללות (כמפורט בתכנית מס' 1/223/03/10 ו- 1023/מק/10, למעט השינויים המבוקשים בתכנית זו).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>גמר חזיתות מבני המגורים (כמפורט בתכנית מס' 1/223/03/10 ו- 1023/מק/10, למעט השינויים המבוקשים בתכנית זו):</p> <p>א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט. תותר בניה מעץ.</p> <p>ב. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הועדה המקומית.</p> <p>ג. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי שכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האיטום.</p> <p style="text-align: center;"><u>הוראות למבני העזר:</u></p> <p>א. גימור מבני העזר יהיה מחומרים קלים לתחזוקה, כרי קיימא ועמידים בתנאי השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מבני העזר, דוגמת מחסן לציוד ביתי, חניה מקורה וכיוצ"ב, ימוקמו בתחום קוי הבנין על סמך תכנית פיתוח מגרש המצורפת לבקשה להיתר בניה ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תותר הקמת מבנה חניה בקו בנין 0.0 לחזית הרחוב ובקו בנין צדדי 0.0, ותותר הקמת מבנה עזר לציוד ביתי בקו בנין 0.0 צדד/אחורי בתנאי הסכמת השכנים הגובלים ובתאי קיר אטום בחזית זו. ניקוז גג מבנה העזר יהיה לשטח המגרש שעליו הוא נבנה. החניות הפרטיות יהיו בתחום מגרשי המגורים.</p>
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינות, גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים, ניקוז ומערכות תשתית, מקלטים ציבוריים, ומבני עזר לצורך השימושים הללו (כל זאת, כמפורט בתכנית מס' 1/223/03/10). חלק מתאי השטח כוללים זיקת הנאה למעבר ברכב למגרשי מגורים מס' 1, 2, 5, 6, 46, 55.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>הבניה תותר באזור זה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית (כמפורט בתכנית מס' 1/223/03/10).</p> <p>זיקת הנאה למעבר ברכב-בתאי שטח מס' 200, 201, 204, 205 המסומנים בתשריט כבעלי זיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר לכלי רכב. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.</p>
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך קיימת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות, מדרכות, שדרות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות וחניות ציבוריות לאורך הדרכים. תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינות וריהוט רחוב.
<b>4.2.3</b>	<b>הוראות</b>
	לא תותר בניה כלשהי.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				מספר יח"ד	צפיפות נטו מס' יח' במגרש	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות										
מגורים בישוב כפרי	1-63	751	240	140	-	-	380	1	1	2	כמסומן בתשריט			

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתר בניה ינתן בכפוף לתכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.
- ג. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ד. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על קל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ה. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

**6.2. עתיקות**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

**6.3. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.4. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.5. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' מציר הקו	מ' מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
35.00 מ'		

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.6. חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	-	-

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: הראל בן שחר	חתימה: הוא, א"ל עין תמר	תאריך: 5.3.15
	קובי מלכה	כפר שיתופי בע"מ	
	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב עין תמר		מספר תאגיד: 570027631
עורך התוכנית	שם: אלי עמיחי	חתימה: עמיחי אדריכלים בע"מ	תאריך: 4.2.15
	תאגיד: עמיחי אדריכלים בע"מ	ח.פ. 51-399874-0 יחודה הנחתום 4 באר-שבע מל 08-6235902-903	מספר תאגיד: 51-399874-0
יזם בפועל	שם: הראל בן שחר	חתימה: הוא, א"ל עין תמר	תאריך: 5.3.15
	קובי מלכה	כפר שיתופי בע"מ	
	תאגיד: מושב עין תמר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: