

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0161281

הרחבת ישוב קהילתי נווה זוהר

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "תמר"
 אישור תכנית מס' 6560161281
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבתה מס' 2015010 מיום 29.11.15
 מתנדב הוועדה
 יו"ר הוועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "תמר"
 הודעה על אישור תכנית מס' 6560161281
 פורסמה בעיתונות מדינת ישראל מס' 5047-15
 ביום 28.1.16
 באתר www.mta.gov.il מס' 25.1.16
 ברשות המקומית תמר ביום 24.7.16
 באינטרנט ביום 24.7.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "תמר"
 תכנית מס' 6560161281 פורסמה לאישור
 בי.פ. מס' 7198 ביום 3/2/16 עמ' 3183
 3184

דברי הסבר לתכנית

לנוכח קביעת מפלס בריכה מסי 5 יש צורך לעדכן את מפלסי הכניסה הקובעת במבנים בהתאם למפלס הבריכה. התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. שינוי מיקום חדרי טרנספורמציה בעייתיים בתחומי השצ"פ בהתאם לתקנות המחייבות הרחקת חדרי הטרנספורמציה ממגרשי המגורים. שינוי הוראות בינוי וקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת ישוב קהילתי נווה זוהר
		מספר התכנית	656-0161281
1.2	שטח התכנית		645.340 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית	
	לפי סעיף בחוק		א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תמר
		קואורדינאטה X	234701
		קואורדינאטה Y	562749

1.5.2 תיאור מקום
 בשטח המועצה האזורית "תמר" - מזרחית לכביש 90, צפונית לכביש 31, מערבית לבריכה מס' 5 ודרומית לחמי זוהר, בגוש 100146.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה זוהר			
שכונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100146	מוסדר	חלק		2, 5-7

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8/112/02/10	1001, 806 - 801

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35. הוראות תכנית תתל/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35
21/07/1983	596	2946	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 02 / 100. הוראות תכנית 10 / 02 / 100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	100 / 02 / 10
31/10/1999	768	4814	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 02 / 112 / 5. הוראות תכנית 10 / 02 / 112 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 / 112 / 02 / 10
15/04/2004	2565	5289	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 02 / 112 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 / 112 / 02 / 10
05/01/2004	1505	5261	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 10 / 02 / 112 / 6. הוראות תכנית ד / 10 / 02 / 112 / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ד / 10 / 02 / 112 / 6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלישע האוסמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			אלישע האוסמן			תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	19/05/2015	שמואל שגל		21/06/2015		לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1:200	1	06/02/2014	אלישע האוסמן	ועדה מקומית לתכנון ובניה "תמר"	07/12/2015	נספח ד - נספח למבנה טיפוס B מנחה למגרשים מס' 3-34, טיפוס B1 ולמגרשים מס' B2 61-75,35,2	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1:500	1	29/12/2014	אלישע האוסמן	ועדה מקומית לתכנון ובניה "תמר"	07/12/2015	נספח א - נספח בינוי מנחה	לא
אדריכלות	מנחה	1:500	1	29/12/2014	אלישע האוסמן	ועדה מקומית לתכנון ובניה "תמר"	07/12/2015	נספח ה - חתכים מנחים	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1:200	1	27/04/2015	אלישע האוסמן	ועדה מקומית לתכנון ובניה "תמר"	07/12/2015	נספח ב - נספח למבנה טיפוס A1 מנחה למגרשים מס' 77-79, 80-141	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1:200	1	27/04/2015	אלישע האוסמן	ועדה מקומית לתכנון ובניה "תמר"	07/12/2015	נספח ג - נספח למבנה טיפוס A2 מנחה למגרשים מס' 36-60	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		01/07/2001	אלישע האוסמן	משרד הפנים מחוז דרום	08/12/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה "תמר"		ועדה מקומית תכנון ובניה "תמר"	נוה זהר	(1)		08-6688841	08-6688941	eva@ma-tamar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה זוהר, ד.ג ים המלח.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	03-9533333	03-7632132	pniot@mmi.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
האוסמן אדריכלים ובוני ערים	עורך ראשי	אלישע האוסמן	24143		תל אביב-יפו	הסוללים	(1) 6	03-5623027	03-5610607	office@hme-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	שמואל שגל	459	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (2)	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

(1) כתובת: הסוללים 6 תל אביב.

(2) כתובת: בית בלטק, יהודה הנחתום 4 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

עדכון מפלסי הכניסה הקובעת במבנים בהתאם למפלס הבריכה מס' 5, שינוי מיקום חדרי טרפו בתחומי השצ"פ ושינוי הוראות בינוי וקווי בניין.
מלבד זאת, התכנית לפי תכנית מפורטת קודמת מס' 8/112/02/10.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בכדי לאפשר התחלת פיתוח המתחם בישוב:

1. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
 2. עדכון מפלס הכניסה הקובעת במגרשים בהתאם למפלס מירבי של בריכה מס' 5.
 3. שינוי מיקום מגרשים למתקנים הנדסיים והזזת תחנות טרנספורמציה.
 4. שינוי תכנית בניה מירבית באזור מבני ציבור.
 5. שינוי טיפוס המבנים במגרשים 77-79 לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
 6. שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- הכל ללא שינוי בזכויות הבניה בתכנית מס' 8/112/02/10.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

645.34

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	71,570	71,570		71,570	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	139	139		139	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	43,550	43,550		43,550	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	8,680	8,680		8,680	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	
590,524 - 520,518,517,514 - 512,508 - 506,502,501	דרך מאושרת	
1000	חוף רחצה	
900	חניון	
210,209,207 - 200	מבנים ומוסדות ציבור	
141 - 77,75 - 2	מגורים א'	
800	מסחר	
703 - 700	מתקנים הנדסיים	
2000	נחל/ תעלה/מאגר מים	
600	ספורט ונופש	
303 - 300	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
411 - 408,406,404 - 400	שטח ציבורי פתוח	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1000	חוף רחצה	הנחיות מיוחדות
2000	נחל/ תעלה/מאגר מים	הנחיות מיוחדות
502	דרך מאושרת	מבנה להריסה
202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
303	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מבנה להריסה
703 - 700	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
411,410,401	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.58	81,164.22	בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים
31.60	203,924.37	דרך מאושרת
9.96	64,250.51	חוף רחצה
1.10	7,088.01	חניון
11.33	73,131.65	מבנים ומוסדות ציבור
7.64	49,292.03	מגורים א'
1.33	8,587.66	מסחר
0.06	374.7	מתקנים הנדסיים
1.84	11,901.55	ספורט ונופש
10.42	67,267.66	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
12.14	78,358.12	שטח ציבורי פתוח
100	645,340.48	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.60	203,920.81	דרך מאושרת
9.96	64,250.51	חוף רחצה
1.10	7,088.01	חניון
11.33	73,132.07	מבנים ומוסדות ציבור
7.64	49,292.03	מגורים א'
1.33	8,590.61	מסחר
0.06	374.7	מתקנים הנדסיים
12.58	81,164.22	נחל/ תעלה/מאגר מים
1.84	11,901.55	ספורט ונופש
10.42	67,267.23	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
12.14	78,358.07	שטח ציבורי פתוח
100	645,339.81	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
<p>האזור מיועד לבניית יחידות מגורים פרטיות דו קומתיות בשילוב עם יחידות נופש (צימרים) במפלס מתחת לכניסה הקובעת של המבנה כאשר הוראות הנספחים מחייבות בכל הקשור לגובה ה-00.0+ של הכניסה הקובעת(סטייה מותרת +50- ס"מ), לסימון מרכז הכניסה לחניה, טיפוס הבניה, פרטי פיתוח תזית לכיוון הרחוב וחומרי גמר.</p> <p>מגרשים מטיפוס A בהם יחידות המגורים מעל מפלס הכביש (הכניסה הקובעת) ויחידות הנופש (צימרים) במפלס הרחוב להלך "טיפוס מעל הרחוב".</p> <p>מגרשים מטיפוס B בהם יחידות המגורים במפלס הכביש (הכניסה הקובעת) ויחידות הנופש (צימרים) מתחת למפלס הרחוב להלך "טיפוס מתחת לרחוב".</p> <p>במגרשים מס' 2 ומס' 36 אחוזי הבניה יחושבו לפי שטח בניה של מגרש בגודל 462 מ"ר וקו הבנין במגרש, בצד מזרח יהיה לפי גבול מסדרון המתח העליון כמסומן בתשריט.</p>	
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
<p>כמפורט בתכנית 8/112/02/10 - חומרי הגמר של המבנים יהיו ציפוי באבן חול או בטיח סטוקו בגווני אדמה. יותר חומר נוסף בשטח של 10% משטח החזיתות ולא יותר מ-10% לחזית. התכניות יכללו חתכים וחזיתות כולל התייחסות לחזית חמישית לרבות פירוט חומרי בניה וגימור כולל גוונים, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על עיצוב אחיד בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>קו הבניין בחזית לרחוב הוא קו בניין מחייב, חזיתות המבנים יבנו בקו בנין מחייב לפחות 70% מאורכו. כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10 - העמדת המבנים במגרש תעשה במקביל לקו הרחוב לחזית קדמית במגרשים.</p> <p>כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10 - עבודות עפר - בעבודות העפר שיבוצעו בין הישוב לדרך מס' 90, תובטח הגנה אקוסטית על מגרשי המגורים. עבודות העפר יבוצעו לאחר תכנון נופי.</p>	
ב	בינוי ו/או פיתוח
<p>כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10 - פיתוח חצרות - בין הבניינים, בתחום כל מגרש ומגרש, לא יותרו שפכי אדמה ומסלעות, יותרו אך ורק קירות תמך.</p> <p>קיר קומת החניה הפונה אל הדרך וכן כל הקירות והגדרות שחזיתם פונה לדרך, או לשטח ציבורי פתוח בתחומי מגרשי המגורים, ייבנו מאבן חול.</p> <p>את הקירות והגדרות בין חצרות שאינם פונים לדרך או לשטח ציבורי פתוח, ניתן יהיה לבנות באבן חול אחרת.</p> <p>לא תותר בניית קירות תמך שגובהם עולה מעל 4 מטר למעט בקו הבניין האחורי בין שני בניינים בתחומי מגרשי המגורים. מקומות בהם יידרש קיר תמך העולה על הגובה המצוין, ייבנו קירות תמך מדורגים ובלבד שגובה כל קיר לא יעלה על 4 מטר והמרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ-1.5 מטר ויהיה מגונן.</p> <p>עצי שדרה יינטעו משני צידי הרחוב או לפחות מצידו האחד, בהתאם למערכות התשתית העוברות בו.</p> <p>בכל מגרש באזור מגורים א' יינטעו בחזית הבניין לפחות שני עצים בוגרים (עץ מס' 9 לפי דירוג משרד החקלאות).</p> <p>בכל אזורי המגורים יינטעו בגינות הצדדיות והאחוריות לפחות שלושה עצים בוגרים (עץ מס' 9</p>	

4.1	מגורים א'
	לפי דרוג משרד החקלאות).
ג	גגות
	כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10 - גגות המבנים יהיו שטוחים. כל גגות המבנים יטופלו ע"י פיזור אגרגט בהיר ו/או ביצוע ריצוף בהיר. תותר עליה לגג, סה"כ שטח מותר לבניה על הגג - 8 מ"ר כלול בשטחי השרות. לא יותר שימוש בגגות רעפים ו/או גגות משופעים מכל סוג.
ד	מגבלות בניה לגובה
	כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10 - הגובה המרבי של מבנה "מעל הרחוב" יהא 11.5 מ' מעל פני הכביש בנקודה הגבוהה ביותר מול המגרש ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין (כולל מסתור קולטי השמש). בחזית הבניין הפונה אל רחוב תבוצע נסיגה בגובה של שתי הקומות מעל קומת החניה. עומק הנסיגה לא יפחת מ-5.0 מטר. חזית תוספת הבניה על הגג לא תיבנה במישור חזיתות הבניין (אלא בנסיגה מינימום 20 ס"מ). חזיתות תוספת הבניה של הגג לא יבנו במישור חזיתות הבניין (אלא בנסיגה מינימום 20 ס"מ). כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10 - גובה קומת החניה לא יעלה על 2.3 מטר מגובה ריצפה עד גובה תחתית תקרה. גובה פני הרצפה לקומה זו יהיה בגובה הדרך בנקודה המסומנת ככניסה לחניה בנספח הבינוי.
	כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10 - הגובה המרבי של מבנה "מתחת לרחוב" הוא 8 מ' מעל פני הכביש בנקודה הגבוהה ביותר מול המגרש ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין (כולל מסתור קולטי השמש). חזיתות תוספת הבניה של הגג לא יבנו במישור חזיתות הבניין (אלא בנסיגה מינימום 20 ס"מ).
ה	קולטי שמש על הגג
	כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10 - תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהדודים יהיו מוסתרים ע"י פתרון ארכיטקטוני המשלב הצבתם כך שהינם חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית 8/112/02/10
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	לפי תכנית 8/112/02/10
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	האזור מיועד להקמת תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגדים של חברת בזק בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10 - המבנים ישולבו ו/או יוסתרו בקרקע (תוך ניצול הבדלי טופוגרפיה) ובקירות התמך ויענו לדרישות סביבתיות.

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	אזור לבנייני ציבור מיועד להקמת מוסדות המרכז המנהלי של המועצה האזורית תמר - כגון: מבנה משרדים, מחסנים, מחסני מל"ח, בתי מלאכה, משטחי איחסון, טיפול וכו' ולמבני ציבור אזוריים ועבור הישוב נווה זוהר כגון: מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, מועדונים ציבוריים בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה. מגרשים מס' 209-210 מיועדים להקמת מבני ציבור שכונתיים בלבד (מבני חינוך, בריאות ודת). מגרשים מס' 205-206 מיועדים למסוף לאוטובוסים לתחבורה ציבורית.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כמפורט בתכנית 8/112/02/10 - בחזית הפונה לכביש מס' 8 וכביש מס' 16 תבוצע רצועה ירוקה בגבולות המגרש אשר תכלול נטיעות עצים בשתי שורות וצמחיה נמוכה.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	שטחים פתוחים טבעיים, גנים ציבוריים, פסי ירק וכד'. עבודות פיתוח דרכים וחנויות, ריצוף גינות וגדרות תומכים, וכן קווי תשתית ומתקנים הנדסיים. מתקנים ותשתיות תת קרקעיות ע"פי תכנית פיתוח ובאישור הוועדה המקומית. כמו כן יותר להקים תחנות טרנספורמציה במקרים בהם המגרש המיועד לכך לא עונה לדרישות ח.ח.י, ובהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
4.5.2	הוראות
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
	האזור מיועד להקמת מתקני ספורט ונופש לרווחת תושבי הישוב ואורחי הצימרים כגון קנטרי קלאב, מבנים המכילים מתקני ספורט, בריכות שחיה, מזנון וכו'.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
4.7	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.7.1	שימושים
	אזור מיועד להקמה של בריכות איזוי למטרת הפקת מחצבים מים המלח, הקמה של בריכות שמש להפקת אנרגיה והקמה של בריכות לחקלאות ימית.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מותר השימוש לכל הבניינים והמיתקנים הדרושים לתפעול הבריכות בהתאם למטרותן וכל הבניינים והמתקנים הדרושים להפקת אנרגיה באמצעות "תעלת הימים" לאורך הגבול המערבי של האזור, הזהה לקו החוף של "בריכה מס' 5", בין קווי הקואורדינטות 5626 ו-5710 (רשת ישראל) יותרו השימושים המותרים "באזור חוף רחצה" ו"באזור מלונאות ונופש" (כאמור בתכנית מתאר תמר 100/02/10). בקטע שבין הקואורדינטות הנ"ל ברצועה ברוחב שידרש במקביל לקו החוף לכיוון הבריכה תותר הקמה של סוללות סכרים, תעלות לגונות וכו', שמטרתם להגן על

4.7	נחל/ תעלה/מאגר מים
<p>אזורי המלונאות, חופי הרחצה ואתרי המרפא, בחמי זוהר ובעין בוקק וסביבותיהם, בפני הצפה ו/ או היווצרות תנאים פיזיים וסביבתיים אחרים, הפוגעים בפעילות הנופש והתיירות, שימוש ברצועה הנ"ל לכל מטרה אחרת המותרת באזור יותר רק באישור של וועדה מקומית ובתנאי שלא יפגעו או יגבילו את פעילויות התיירות והנופש.</p>	
4.8	חוף רחצה
4.8.1	שימושים
<p>איזור המיועד לגישה לקו המים, רחצה ושהיית המתרחצים לאורך קו החוף.</p>	
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>כמפורט בתכנית 8/112/02/10 - מותר להקים 2 מבנים בלבד, אחד בצידו הצפוני (מערבית לכביש 18) ואחר בצידו הדרומי (צפונית לכביש 8). המבנים יהיו מצופים באבן חול, פרגולות, סככות, מבנה מציל, יהיו עשויים שלד מתכת/עץ עם כיסוי עץ או אריג. המבנים בחוף יוגדרו כמבנים זמניים ו/או יבילים אלא אם גובה מפלס הבניה לא יהיה נמוך מ- 387.50 מתחת לפני הים על פי רשת אגף המדידות (+612.50 בתשריטים ובנספחים).</p>	
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
<p>מעבר לכלי רכב.</p>	
4.9.2	הוראות
א	דרכים
<p>ברצועה מתוכננת לא תותר כל בניה שאינה מיתקן דרך. במדרכות יינטעו עצים כאשר המרחק בין העצים יהיה מקסימום 15 מ'.</p>	
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
<p>חניה לתושבי המקום ולמבקרים.</p>	
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>כמפורט בתכנית 8/112/02/10 - שטחי החניה ישולבו בנטיעת עצים לפי חישוב של עץ לכל שני מקומות חניה וכמו כן שטחי ירק, מותר לקרות את שטחי החניה ובלבד הקרוי יבנה מחומרים עמידים וקשיחים באישור מהנדס הוועדה. לא תותר הקמת מבנים מחומר קל.</p>	
4.11	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.11.1	שימושים
<p>השטח מיועד להסדרת ניקוז בתחום התכנית, ולהעברת תשתיות.</p>	
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>הסדרת הניקוז תבוצע לפי חוק הניקוז והגנה בפני שטפונות תשכ"ח 1967 ולפי כל דין אחר. לא תותר בניה בתחום האזור, תותר העברת תשתיות וביצוע פיתוח נופי, כולל הקמת אנטנות ו/או צלחות לצורך קליטת שידורים לכל הישוב באישור רשות הניקוז.</p>	

4.11 קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)			בנין	שימוש תאי שטח	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				גודל מגרש מרכזי	גודל מגרש מזערי
(1)		1	1	6	2.5	3.5	1	0.5	2		64000		1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	חוף רחצה
(1)			1	(4) 6	(3) 0.5	0.5		0.1	0.4		64000		1000	מסחר	חוף רחצה
(1)			3	(4) 16	(3) 60	87		12	75		9600		200	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
(1)			3	(4) 16	(3) 60	139		42	97		11970		201	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
(1)			3	(4) 16	(3) 60	83		28	55		27500		202	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
(1)			2	(4) 7	(3) 12	21		4	17		2250		206 - 203	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
(1)			3	(4) 12	(3) 48	49.5		7.5	42		10500		207	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
(1)				(4) 5	(3) 26	26		6	20		1500		210 - 209	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
(1)		1	2	(4) 8.5	(3) 36	79.5	1	18	(5) 9.5	51			B1	מגורים	מגורים
(1)		1	2	(4) 8.5	(3) 40	98	(7) 14	(6) 28	5	51			A2	מגורים	מגורים
(1)		1	2	(4) 8.5	(3) 40	88.5	1	(6) 28	(8) 8.5	51			B2	מגורים	מגורים
(1)		1	2	(4) 8.5	(3) 40	98	(7) 14	28	5	51			A1	מגורים	מגורים
(1) 5	(1) 5		2	(4) 7	(3) 50	50		15	35			8680		מסחר	מסחר
0	0	1	1	5	100	100			100					מסחר	מתקנים הנדסיים
(1)		1	1	(4) 8	(3) 10	20	10	2	8		11900		600	מסחר	מסחר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)			יעוד	שימוש תאי שטח	בניין
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי			
0	0	1	1	(4) 5	(3) 100	100			100		90		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	303 - 300
(1)	(1)	2	1	(4) 6	(3) 0.7	1.4	0.1	0.6	0.1	0.6	140		שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	- 400 ,406 ,404 411 - 408

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
(2)	קדמי (1)	אחורי (1)	1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	חוף רחצה
(2)	(1)	(1)	1000	מסחר	חוף רחצה
	(1)	(1)	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	206 - 203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	210 - 209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	B1 34 - 3	מגורים	מגורים א'
	(1)	(1)	A2 60 - 36	מגורים	מגורים א'
	(1)	(1)	B2 2, 35, 75 - 61	מגורים	מגורים א'
(1) 0	(1)	(1)	A1 79 - 77, 141 - 80	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(1) 5	800	מסחר	מסחר
0	(1)	(1)	703 - 700		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	600	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	(1)	(1)	303 - 300	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	411 - 408, 406, 404 - 400	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה: הסטיות נובעות ממעבר מחישוב מאנליטי לדיגיטלי. ט.ל.ח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) כל השירותים והמסחר בחוף יהיו במבנה אחד סה"כ בכל החוף 2 מבנים.

(3) הערך מתייחס ל-% מקסימלי מתא השטח.

(4) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(5) או 31 מ"ר הקטן משניהם.

(6) או 120 מ"ר הקטן משניהם.

(7) או 35 מ"ר הקטן משניהם.

(8) או 36 מ"ר, הקטן משניהם.

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה-תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני-2.00 מ', מציר הקו-2.25 מ'

2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני-1.50 מ', מציר הקו-1.75 מ'

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני-5.00 מ', מציר הקו-6.50 מ'

בשטח פתוח: מציר הקו-8.50 מ'

4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:

בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני-9.50 מ', מציר הקו-13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מציר הקו-20.00 מ'

5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו-35.00 מ'

בתוכנית מיתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת

קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת

קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0

מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע

לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי

מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

חשמל**6.1**

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 (סעיף 5.7 בתכנית מפורטת 8/112/02/10), בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, (במרחקים המפורטים לעיל) לצורך גינון שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ניקוז**6.2**

שטח התכנית ינוקז בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות, עבודות הניקוז יעשו ע"ח היזמים המפתחים את האזורים הרלוונטיים. התייעול יבוצע על פי דרישות רשות הניקוז.

ביוב**6.3**

מערכת הביוב תחובר למערכת איסוף טיהור וסילוק השפכים של אזור עין בוקק באישור משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה. מיקום תחנת השאיבה לביוב יהיה באישור משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה.

תקשורת**6.4**

תשתיות בזק, טל"כ תאורה: שטח התכנית יהיה קשור למערכת התקשורת הקווית הארצית. כל התשתיות, מערכות הטלפון, טלוויזיה בכבלים ותאורה תהיינה תת-קרקעיות כולל החיבורים למבנים.

ארונות סעיף של בזק, חדרי רחק, עמודי תאורה, גומחות לפילר מונים ורשת יותקנו בהתקנה על קרקעית בהתאם לתיאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית.

לא תותר הקמת אנטנות חיצוניות פרטיות, תוקם אנטנה מרכזית ו/או צלחת לקליטה לווינית לכל הישוב שתכלול חיבור למערכת טלוויזיה ו/או לטלוויזיה בכבלים.

תנאים למתן היתרי בניה**6.5**

1. היתרי בניה למתקנים הנדסיים (לרבות תחנות סניקה לביוב) בשטח מסחרי, באזור ספורט ינתנו לאחר תאום עם היחידה לאיכות הסביבה. כמו כן היתרי בניה באזור לבנייני ציבור: למחסנים, בתי מלאכה ומשטחי אחסון וטיפול, יוצאו לאחר תאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
2. לא יוצא היתר בניה למגרש ללא תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 ע"ג תכנית טופוגרפית עדכנית לכל מגרש כולל פירוט מפלסי השטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, חומרי גמר, תכניות גינון והשקיה, פריסת קירות וכו' על סמך פרטים מחייבים.

תנאים למתן היתרי בניה

3. ההיתר יכלול חתכים וחזיתות כולל התייחסות לחזית חמישית לכביש 90.
4. חלה חובה להגן על יסודות ושלד מבנים בשטח התכנית בהתאמה לתנאים הסיסמיים והקורוזיביים השוררים באזור, ובהתאמה לעלייה הצפויה במפלס מי התהום בכל מקום בו הדבר רלוונטי ולפי דרישת מהנדס הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל הנוקים בהתאמה לתנאי האתר הנ"ל כולל התייחסות לתופעת היווצרות הבורות וכו'.
5. עדכון מפלס הכניסה הקובעת במגרשים בהתאם לעליית מפלס בריכה מס' 5. מפלס פני הרצפה הנמוכה ביותר המותרת (למעט לגבי מבנים ביעוד חוף רחצה) יהא גבוה מגובה מוחלט 383.60 - מ' מתחת לפני הים עפ"י רשת אגף המדידות (+616.40 בתשריטים ובנספחים).
6. היתרי בניה לביצוע יינתנו רק לאחר השלמת עבודות לסלילת דרכים 16 ו-18.
7. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון ביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
8. הוצאת היתרי בניה מותנית באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרור המרכזית.
9. היתרי בניה באזור בנייני ציבור ע"ס תכנית זאת ותכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
10. בשצ"פ 400 יותר להקים תחנת סניקה לביוב ע"ס תכנית זאת.
11. הריסת מבנים - הבריכה והתשתיות הנלוות יהרסו לאחר תיאום עם חברת מקורות ולאחר מציאת פתרון לאיגום מתאים לאזור.
12. חניה והסדרי תנועה - החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי. קבלת היתר להקמת יחידות אירוח תותנה בהקמת חניה נוספת בתחום מגרשי המגורים והסדרת מקום חניה בתחום הדרך.
13. אישור תכנית לצרכי רישום בהתאם לתכנית מס' 8/112/02/10, ולתכ' 656-0161281.
14. יש להכין דו"ח קרקע מפורט המתייחס לנושא השברים בתת הקרקע.

תשתיות

אספקת המים תהיה ממפעל מים אזורי בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. סילוק אשפה - האשפה משטח התכנית תפונה ע"י המועצה האזורית ותועבר לאתר הפסולת האזורי המאושר. שיטת הפינוי בהתאם להוראות המועצה האזורית. אספקת חשמל - תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית במגרשים שיעודם מתקנים הנדסיים הנמצאים בתחום שטחי ציבור (שצ"פ). בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית חדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בתוך 5 שנים ממועד אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>סוג: ועדה מקומית</p>	<p>שם: ועדה מקומית לתכנון ובניה "תמר"</p>	<p>מגיש</p>
<p>חתימה: אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו כאח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כללי התכנון.</p>	<p>סוג מתכנן: רחב אספקה</p>	<p>שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית תכנון ובניה "תמר" 500262514</p>	<p>התכנית</p>
<p>תאריך: למען השר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום התכנית או ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 20.12.15</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אלישע האוסמן</p>	<p>עורך התכנית</p>

