

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0881060

השכונה החדשה - ישוב קהילתי נווה זוהר

מחוז

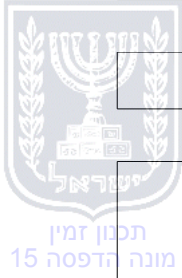
דרום

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הישוב הקהילתי נווה זוהר, הוסדר בסדרה של תוכניות, החל משנות ה-80 של המאה הקודמת. יחידות המגורים בשכונה החדשה, משולבות ביחידות נופש (צימרים), שנועדו להשלים ולגוון את המצאי ללינה תיירותית בתחום המועצה האזורית תמר. כמו כן, בתחום הישוב, נכללים שימושים ציבוריים לצרכי חינוך וקהילה.

הישוב משמש גם כמרכז רשותי ומאכסן את בנין המועצה על מחלקותיו. התוכנית המוצעת נועדה לתכלל תיקונים, בהתאם למצב הקיים, התאמה לתפיסות תכנוניות חדשות ומענה לצרכים העכשוויים, שעלו עם ההתקדמות בפיתוח הישוב ואיכלוסו. תיקונים אלו באים לידי ביטוי בעיקר בשינויים ובתוספות להוראות הבינוי, בשינויים בקווי בנין ובגובה הבניינים, תוספת שטח כולל למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

השכונה החדשה - ישוב קהילתי נווה זוהר

שם התכנית ומספר התכנית

656-0881060

מספר התכנית

108.091 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 17, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 9

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	234777
קואורדינאטה Y	562798

1.5.2 תיאור מקום

השכונה החדשה, בישוב קהילתי נווה זוהר, מזרחית לדרך מס' 90 מערבית לחקן הדרומי של ים המלח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות: נווה זוהר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה השכונה החדשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
101144	מוסדר	חלק	2-62	
101145	מוסדר	חלק	2-79, 82, 85	81, 83, 86, 95

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35. הוראות תכנית תתל/ 35 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
100 /02 /10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 100 /02 /10. הוראות תכנית 100 /02 תחולנה על תכנית זו.	2946	596	21/07/1983
ד / 6 /112 /02 /10	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ד / 6 /112 /02 /10. רק כמפורט בתחום תכנית זאת.	5261	1505	05/01/2004
8 /112 /02 /10	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8 /112 /02 /10 רק כמפורט בתחום תכנית זאת.	5289	2565	15/04/2004
656-0161281	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 656-0161281 רק כמפורט בתחום תכנית זאת.	7198	3183	03/02/2016
656-0486654	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 656-0486654 רק כמפורט בתחום תכנית זאת.	7553	8041	25/07/2017
656-0457101	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 656-0457101 רק כמפורט בתחום תכנית זאת.	7553	8041	25/07/2017
656-0651224	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0651224 ממשיכות לחול.	8328	12584	04/07/2019

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר רוטהברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר רוטהברט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גיליון 1/3 - תנוחה כללית	12: 34 18/04/2021	אמיר רוטהברט	14/04/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	גיליון 2/3 - טיפוסי מגורים A1 ו-A2.	12: 36 18/04/2021	אמיר רוטהברט	14/04/2021	1	1: 125	מנחה	בינוי
לא	גיליון 3/3 - טיפוסי מגורים B1 ו-B2.	12: 38 18/04/2021	אמיר רוטהברט	14/04/2021	1	1: 125	מנחה	בינוי
לא		12: 32 18/04/2021	אמיר רוטהברט	18/04/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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, גלעד חזן		וועדה מקומית לתכנון ולבניה, תמר	נווה זהר	(1)		08-6688841		eva@ma-tamar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ ים המלח 86910.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, גלעד חזן		וועדה מקומית לתכנון ולבניה, תמר	נווה זהר	(1)		08-6688841		eva@ma-tamar.co.il

(1) כתובת: ד"נ ים המלח 86910.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל, מחוז דרום	באר שבע	(1)	4	08-6264266		

(1) כתובת: ת"ד 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמיר רוטהברט	105084	אמיר רוטהברט אדריכל	מתן	נורית	18			rothbart@zah av.net.il
	מודד	עירית פנקס	780		פתח תקוה	אימבר	24	073-2692222		mail@pinkas. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
טיפוס מעל הרחוב	מגרשי מגורים מטיפוס A בהם יחידות המגורים מעל מפלס הכביש (הכניסה הקובעת) ויחידות הנופש (צימרים) במפלס הרחוב
טיפוס מתחת לרחוב	מגרשי מגורים מטיפוס B בהם יחידת המגורים במפלס הכביש (הכניסה הקובעת) ויחידות הנופש (צימרים) מתחת למפלס הרחוב.
מפלס כניסה קובעת למבנה מגורים	ביעוד מגורים א', לעניין חישוב גובה המבנה בתוכנית זאת, יהיה מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה, מפלס ה-0.0.
תכסית מגרש	סך היטלם האופקי של כל השטחים המקורים במגרש. נמדד באחוזים משטח המגרש.

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

הסדרה תכנונית מחודשת של שכונת המגורים בנווה זוהר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א(א), (1).
2. שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א(א), (4).
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין לפי סעיף 62א(א), (4א).
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א(א), (5).
5. עניינים שניתן לבקשם כהקלה לפי סעיף 62א(א)(9), בין היתר, ניווד זכויות, בריכה, שינוי תכסית.
6. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש המיועד למגורים א', בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א), (17), (א).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	141 - 77,75 - 2
מבנים ומוסדות ציבור	202
דרך מאושרת	502A, 502B
דרך מוצעת	502C
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	302A, 302B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	502A
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	502C
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	302A
קו בנין עילי	דרך מאושרת	502A
קו בנין עילי	מגורים א'	141 - 77,75 - 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,901.69	2.81
מבנים ומוסדות ציבור	14,795.72	21.85
מגורים א'	49,321.59	72.84
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1,693.01	2.50
סה"כ	67,712.01	100

מצב מוצע

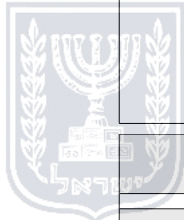
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,133.68	1.67
דרך מוצעת	768.01	1.13
מבנים ומוסדות ציבור	14,795.72	21.85
מגורים א'	49,321.59	72.84
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1,693.01	2.50
סה"כ	67,712.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. יחידות מגורים פרטיות דו קומתיות בשילוב עם יחידות נופש (צימרים) במפלס מתחת לכניסה הקובעת של המבנה</p> <p>2. בריכות שחיה פרטיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. המבנים יתוכננו בהתאם לטיפוסי הבניה, כמוגדר בתכנית זאת על נספחיה.</p> <p>2. העמדת המבנים במגרש תעשה במקביל לקו הרחוב ולחזית קדמית במגרשים, למעט במגרשים הפינתיים.</p> <p>3. הכניסה הקובעת לבניין תחשב כמפלס פני הריצוף בקומת המגורים התחתונה. יחידות הנופש תהיינה, במפלס שמתחת לכניסה הקובעת בלבד.</p> <p>4. הגישה ליחידת המגורים תהיה מופרדת לחלוטין מהגישה ליחידות הנופש.</p> <p>5. מפלסי הכניסה ליחידות המגורים ויחידות הנופש, יקבעו בהתאם למפלסי הרחוב והתשתיות הקיימות במסגרת הליך היתר הבניה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח חצרות - בין הבניינים, בתחום כל מגרש ומגרש, לא יותרו שפכי אדמה ומסלעות, יותרו אך ורק קירות תמך.</p> <p>2. קיר קומת החניה הפונה אל הדרך וכן כל הקירות והגדרות שחזיתם פונה לדרך, או לשטח ציבורי פתוח בתחומי מגרשי המגורים, ייבנו בשילוב של גדר בנויה וגידור קל.</p> <p>3. מפלס תקרת יחידות הנופש, הבולטות מעבר לקירות מעטפת בית המגורים, לא יגבה מתחתית רצפת קומת המגורים התחתונה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מישור המעטפת של קומת המגורים השניה, בחזית הקדמית הפונה לרחוב, יהיה בנסיגה של 1.5 מ' לפחות ממישור הקומה שמתחתיה, בשיעור של 70% לפחות מאורכה.</p> <p>2. חזית הבניה על הגג בנסיגה של 1.5 מ' לפחות מקו מעקה הגג הפונה לחזית הקדמית</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. תותר הקמת מדרגות חיצוניות לצורך עליה לגג בלבד.</p> <p>2. תותר בניה על הגג לצורך קירוי המדרגות וחדרים טכניים לצרכי תחזוקת הבריכה.</p> <p>3. הבניה על הגג, תשתלב אדריכלית עם שאר המבנה, ותהא מרוכזת והמשכית.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. איחוד ו/או חלוקת מגרשי מגורים יחשבו כסטייה ניכרת לתוכנית זאת.</p> <p>2. הגבהת מבני המגורים מעבר לגובה של 9.1 מ' ממפלס ה- 0.0 תחשב כסטייה ניכרת לתוכנית זאת.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>3. לא תותר העברת זכויות בניה בין השימושים שמעל הכניסה הקובעת ובין אלה שמתחת לכניסה הקובעת (בין מגורים ויחידות נופש), למעט העברת זכויות בניה עיקריות משימוש מגורים לצורך קירוי חניית המגורים בלבד. סטיה מהערה זאת תחשב כסטייה נכרת לתכנית.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. בית ספר. 2. מבנים לתחנות טרנספורמציה, או למטרות תשתיות אחרות. 3. מערכות תשתית תת קרקעית.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפי תוכנית 656-0651224, עבור תא שטח 202:</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. 2. קירות הבניינים יצופו באופן מלא או חלקי באבן טיבעית, דוגמת האבן המשמשת לציפוי מבני המגורים. 3. קירות הגבול והקירות התומכים יצופו באבן טיבעית. גובה מרבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. 4. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. 5. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסתרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. 6. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל הרחוב. 7. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר. 8. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. 9. בחזיתות המגרש יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. 10. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמים לאקלים. 11. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p>
<p>ב</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בחזית הפונה לכביש מס' 8 וכביש מס' 16 תבוצע רצועה ירוקה בגבולות המגרש אשר תכלול נטיעות עצים בשתי שורות וצמחיה נמוכה.</p>
<p>4.3</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מעבר לכלי רכב.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>

4.3	דרך מאושרת
א	דרכים 1. ברצועה מתוכננת לא תותר כל בניה שאינה מיתקן דרך. 2. במדרכות יינטעו עצים כאשר המרחק בין העצים יהיה מקסימום 15 מ'.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבו - כמסומן בתשריט.
4.5	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים הסדרת ניקוז בתחום התכנית, ולהעברת תשתיות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	448.12	6.5	120	36	285.62	650	B2	2	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	322.5	3.45	62.1	31	225.95	345	B1	3	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	319	3.4	61.2	31	223.4	340	B1	4 - 13, 16 - 29	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	321.1	3.43	61.74	31	224.93	343	B1	14 - 15	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	320.4	3.42	61.56	31	224.42	342	B1	30	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	341.4	3.72	66.96	31	239.72	372	B1	31	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	348.4	3.82	68.76	31	244.82	382	B1	32	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	354.7	3.91	70.38	31	249.41	391	B1	33	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	373.6	4.18	75.24	31	263.18	418	B1	34	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	474.84	5.17	120	36	313.67	517	B2	35	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	463.72	35	120	23.1	285.62	710	A2	36	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	467.08	35	120	23.4	288.68	468	A2	37 - 45	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	469.32	35	120	23.6	290.72	472	A2	46	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	455.32	35	120	22.35	277.97	447	A2	47, 50	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	454.2	35	120	22.35	276.95	445	A2	48, 51 - 57	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	454.76	35	120	23.3	277.46	446	A2	49, 60	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	450.84	35	120	21.95	273.89	439	A2	58, 59	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	500.32	5.66	120	36	338.66	566	B2	61	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	458.72	4.86	120	36	297.86	486	B2	62 - 65	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	453	4.75	120	36	292.75	475	B2	66	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	431.68	4.34	120	36	271.34	434	B2	67	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	432.2	4.35	120	36	271.85	435	B2	68	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	435.32	4.41	120	36	274.91	441	B2	69	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	448.84	4.67	120	36	288.17	467	B2	70	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	462.36	4.93	120	36	301.43	493	B2	71	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	476.92	5.21	120	36	315.71	521	B2	72	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	469.64	5.07	120	36	308.57	507	B2	73, 75	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	468.6	5.05	120	36	307.55	505	B2	74	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	362.2	35	92.4	16.5	218.3	330	A1	77, 78	מגורים א'	מגורים א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	368.08	35	94.36	16.85	221.87	337	A1	79	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	373.96	35	96.32	17.2	225.44	344	A1	80	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	392.44	35	102.48	18.3	236.66	366	A1	81	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	421	35	112	20	254	400	A1	82	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	403.36	35	106.12	18.95	243.29	379	A1	83	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	356.32	35	90.44	16.15	214.73	323	A1	84	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	372.28	35	95.76	17.1	224.42	342	A1	85	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	303.4	35	72.8	13	182.6	260	A1	,87 ,86 ,96 - 94 99	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	302.56	35	72.52	12.95	182.09	259	A1	88	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	304.24	35	73.08	13.05	183.11	261	A1	93 - 89	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	306.76	35	73.92	13.2	184.64	264	A1	97	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	300.04	35	71.68	12.8	184.64	256	A1	98	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	305.08	35	73.36	13.1	183.62	262	A1	127 ,100	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	305.92	35	73.64	13.15	184.13	263	A1	101	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	307.6	35	74.2	13.25	185.15	265	A1	102	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	310.12	35	75.04	13.4	186.68	268	A1	103	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	311.8	35	75.6	13.5	187.7	270	A1	117 ,104	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	314.32	35	76.44	13.65	189.23	273	A1	106 ,105	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	312.64	35	75.88	13.55	188.21	271	A1	140 ,107	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	320.2	35	78.4	14	192.8	280	A1	108	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	317.68	35	77.56	13.85	191.27	277	A1	109	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	321.04	35	18.68	14.05	193.31	281	A1	118 ,110	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	323.56	35	79.52	14.2	194.84	284	A1	113 ,111	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	327.76	35	80.92	14.45	197.39	289	A1	112	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	338.68	35	84.56	15.1	204.02	302	A1	114	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	328.6	35	81.2	14.5	197.9	290	A1	115	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	321.88	35	78.96	14.1	193.82	282	A1	125 ,116	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	325.24	35	80.08	14.3	195.86	286	A1	119	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	345.4	35	86.8	15.5	208.1	310	A1	120	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	375.64	35	96.88	17.3	226.46	346	A1	121	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	354.64	35	89.98	16.05	213.71	321	A1	122	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	355.48	35	90.16	16.1	214.22	322	A1	123	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	351.28	35	88.76	15.85	211.67	317	A1	124	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	331.12	35	82.04	14.65	199.43	293	A1	138, 126	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	316.84	35	77.28	13.8	190.76	276	A1	128	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	299.2	35	71.4	12.75	180.05	255	A1	129	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	270.5	31.5	63	11.25	164.75	225	A1	130	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	298.36	35	71.12	12.7	179.54	254	A1	132, 131	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	297.52	35	70.84	12.65	179.03	253	A1	- 133 139, 135	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	296.68	35	70.56	12.6	178.52	252	A1	136	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	295.84	35	70.28	12.55	178.01	251	A1	137	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	75	336.16	35	83.72	14.95	202.49	299	A1	141	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3		3	12		40	5198			788	4410	14762		202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	1	5		100	1449				(2) 1449	1449		302A		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	1	5		100	242				(2) 242	242		302B		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. במגרשי המגורים מדגם A1, קו הבניו הקדמי לשימוש מגורים יהיה 5 מ'.
- ב. במגרשי המגורים מדגם A2, קו הבניו הקדמי לשימוש מגורים יהיה 6 מ'.
- ג. במגרשי המגורים מדגם A1 ו-A2, קו בנין הצידי ליחידות הנופש (שמתחת לכניסה הקובעת), יהיה עד 0.
- ד. במגרשי המגורים מדגם B2, קו הבניין האחורי ליחידות הנופש (שמתחת לכניסה הקובעת), יהיה 4 מ' ולקומות המגורים (שמעל הכניסה הקובעת) יהיה 6 מ'.
- ה. במגרשי המגורים, יותר קירוי החניה בקו בנין קדמי וצידי 0 ובלבד שישמר עיקרון ההפרדה המוחלטת בין הכניסות ליחידות הנופש ובין הכניסות ליחידות המגורים.

- ו. קו בנין לבריכות שחיה, המוצבות על פני הקרקע (חצרות) יהיה 1 מ' מגבול המגרש.
- ז. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) ביעוד מגורים א', יחשב כמפלס רצפת קומת המגורים התחתונה.
- ח. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ביעוד מגורים א', אינו כולל בניה על הגג.
- ט. גובה הקומה השנייה, מעל הכניסה הקובעת, (במידה ולא יבנה חדר על הגג) יוגבל לעד 7.5 מ', עד הקצה העליון של מעקה הגג לקומה זאת (לא כולל מסתור לדודי שמש).
- י. תותר העברת זכויות בניה עיקריות משימוש מגורים לצורך קירווי חניית המגורים בלבד.
- יא. שטח בריכות השחיה, לא יכלל במנין אחוזי התכסית.
- יב. תותר בניית מחסנים בקווי בנין 0, צידיים ואחוריים.
- יג. ביעוד מגורים, קו הבנין הצידי בין שני תאי שטח צמודים, יהיה 0.
- יד. במגרשי המגורים מדגם A1 ו-B1 תותר הקמה של 3 יחידות נופש.
- טו. במגרשי המגורים מדגם A2 ו-B2 תותר הקמה של 4 יחידות נופש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י התשריט.

(2) ביעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, תותר העברת שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חשמל	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה-תיאום עם חברת החשמל בדבר הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.</p> <p>3. שניאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. 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.</p>
6.2	ביוב	<p>מערכת הביוב תחובר למערכת איסוף טיהור וסילוק השפכים של אזור עין בוקק באישור משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה.</p>
6.3	תקשורת	<p>1. ארונות סעף של בזק, חדרי רחק, עמודי תאורה, גומחות לפילר מונים ורשת יותקנו בהתקנה על קרקעית בהתאם לתיאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. לא תותר הקמת אנטנות חיצוניות פרטיות, תוקם אנטנה מרכזית ו/או צלחת לקליטה לווינית לכל הישוב שתכלול חיבור למערכת טלוויזיה ו/או לטלוויזיה בכבלים.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>חילחול מי הנגר בתחום תאי השטח למגורים שבתוכנית, יובטח על ידי הקצאת שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטחו של כל תא שטח, או לחלופין, על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר, שאושרו על ידי רשות המים.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. 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.</p> <p>2. ההיתר יכלול חתכים וחזיתות כולל התייחסות לחזית חמישית</p> <p>3. חלה חובה להגן על יסודות ושלד מבנים בשטח התכנית בהתאמה לתנאים הסיסמיים והקורוזיביים השוררים באזור, ובהתאמה לעלייה הצפויה במפלס מי התהום בכל מקום בו</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>הדבר רלוונטי ולפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל הנזקים בהתאמה לתנאי האתר הנ"ל כולל התייחסות לתופעת היווצרות הבורות וכו'.</p> <p>4. מפלס פני הרצפה הנמוכה ביותר המותרת יהא גבוה מגובה מוחלט 383.60 - מ' מתחת לפני הים עפ"י רשת אגף המדידות (+616.40 בתשריטים ובנספחים).</p> <p>5. חיזוק מבנים - היתר לתוספות בניה מותרת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>6. חניה והסדרי תנועה - החנייה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי.</p> <p>קבלת היתר להקמת יחידות נופש, תותנה בהקמת חניה נוספת בתחום מגרשי המגורים והסדרת מקום חניה בתחום הדרך.</p> <p>7. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>8. בקשה להיתר בניה תוגש על בסיס התכנית לצרכי רישום מאושרת.</p> <p>9. יש להכין דו"ח קרקע מפורט המתייחס לנושא השברים בתת הקרקע.</p>	



תשתיות	6.6
<p>1. אספקת המים תהיה ממפעל מים אזורי בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.</p> <p>2. סילוק אשפה - האשפה משטח התכנית תפונה ע"י המועצה האזורית ותועבר לאתר הפסולת האזורי המאושר. שיטת הפינוי בהתאם להוראות המועצה האזורית.</p> <p>3. אספקת חשמל - תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p>	

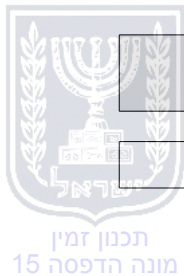


היטל השבחה	6.7
	היטל השבחה יוטל כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



מיידי