

תאריך הפקה: 23/06/2021

תיק מידע להיתר

גוש 100422 חלקה 37 מגרש 561

עין בוקק

המידע תקף עד לתאריך: 23/06/2023

מספר בקשה בוועדה המקומית: 20210015-3
מספר בקשה במערכת המקוונת: 10000046180

מהות הבקשה:

שימוש חורג מתכנית: משימוש - מבנים ומוסדות ציבור, לשימוש - מסחר, תיירות ומוסדות ציבור.

עבודות פיתוח לצורך הקמת מתחם מחנאות. הצבת אוהלים קבועים. הקמת סככות ומצללות מחומרי בניה קלים לשימוש החורג המבוקש.

הרחבת מבנה קיים בבניה קונבנציונאלית/קלה. עבודות גידור ושינוי בגידור הקיים.

ניתן לצפות בבקשה ע"פ ח.פ.ת.ז. של המבקש

פרק 1 - פרטי הבקשה

1.1. פרטי עורך הבקשה :

אמיר רוטהברט
כתובת : נורית 18 מתן
טלפון : 0543139311 /
כתובת דוא"ל : rothbart@zahav.net.il

שימושים: מבני ציבור, מלונאות
מסלול רישוי: שינוי שימוש

לשם הגשת בקשה להיתר במערכת רישוי זמין וחישוב פיקדון, יש לשלוח לכתובת דוא"ל helyb@ma-tamar.co.il
את הפרטים הבאים:

1. מס' תיק מידע או קובץ תיק מידע.
2. גרמושקה הכוללת טבלת שטחים תקינה.

את שובר הפקדון המשולם יש לצרף בקבצים הנדרשים במערכת רישוי זמין.

פרטי בקשות והיתרים קודמים :

בקשה	שימוש	מבקש	תאריך היתר	קוד כניסה
202002473 היתר	תשתיות גז ודלק בנייה חדשה	החברה הכלכלית ים המלח	24/12/2020	
https://tamar.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=83&Entity_Type=P&Entity_Number=20200247				

ניתן לצפות בפרטי הבקשות להיתר באתר האינטרנט ההנדסי בכתובת <http://tamar.bartech-net.co.il>

פרק 2 - מידע מפורט 2.1 מידע תכנוני:

מידע תכנוני לפי בקשה מס' 10000046180/1

מהות הבקשה:

שימוש חורג מתכנית: משימוש - מבנים ומוסדות ציבור, לשימוש - מסחר, תיירות ומוסדות ציבור. עבודות פיתוח לצורך הקמת מתחם מחנאות. הצבת אוהלים קבועים. הקמת סככות ומצללות מחומרי בניה קלים לשימוש החורג המבוקש. הרחבת מבנה קיים בבניה קונבנציונאלית/קלה. עבודות גידור ושינוי בגידור הקיים.

1. פרטי הקרקע:

סולרים, גוש 100422, חלקה: 37, תכנית 656-0254458, מגרש מס' 561, שטח 15,099 מ"ר.

הקלה / שימוש חורג	
שימוש חורג ✓	
שימוש חורג מתוכנית ✓	
משימוש: מבנים ומוסדות ציבור	לשימוש: מסחר, תיירות ומוסדות ציבור
צירוף תרשים הכולל מיקום השימוש המוצע על רקע תנחת הקומה / או על רקע ההיתר המאושר המקורי	שטח מבוקש לשימוש החדש במ"ר: 8000
קבצים מצורפים (1)	
gvul.pdf 	
פירוט העבודה המבוקשת: עבודות פיתוח לצורך הקמת מתחם מחנאות. הצבת אוהלים קבועים. הקמת סככות ומצללות מחומרי בניה קלים לשימוש החורג המבוקש. הרחבת מבנה קיים בבניה קונבנציונאלית/קלה. עבודות גידור ושינוי בגידור הקיים.	
הערות:	
מצורפת תוכנית המבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"מסחר תיירות ומוסדות ציבור". תוכנית זאת תוסיף למעשה את השימושים המבוקשים כרגע בשימוש חורג.	
צירוף מסמכים על פי הצורך	
קבצים מצורפים (2)	
1_1_2_500_6000329543 	
pdf.6000329543 	

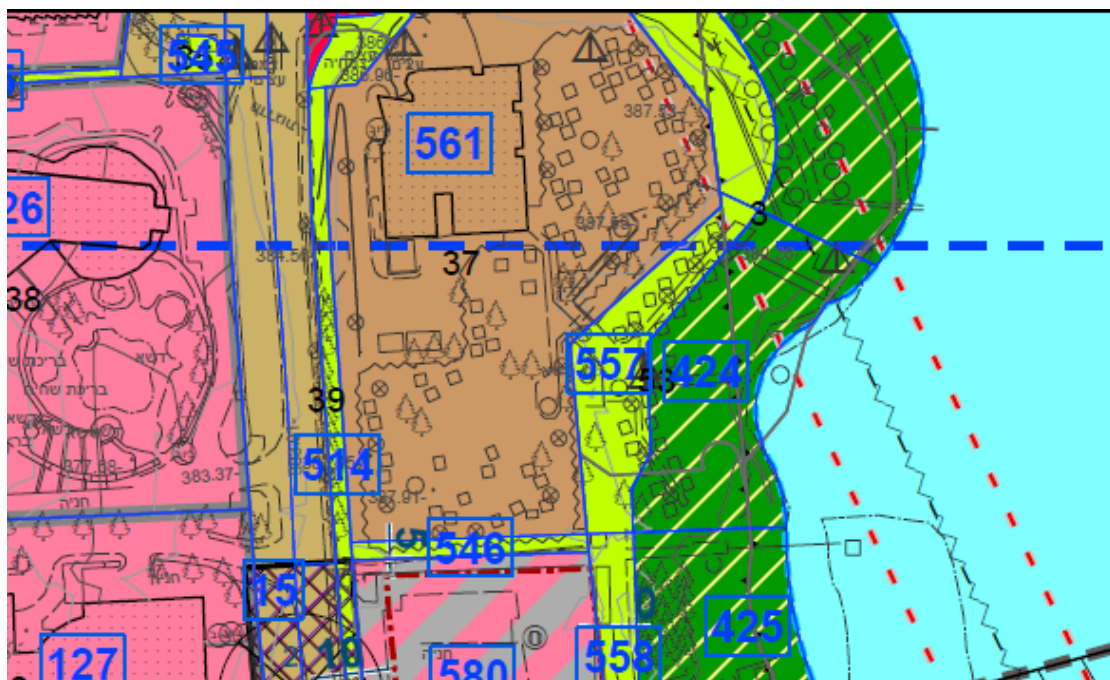
השימושים המוצעים

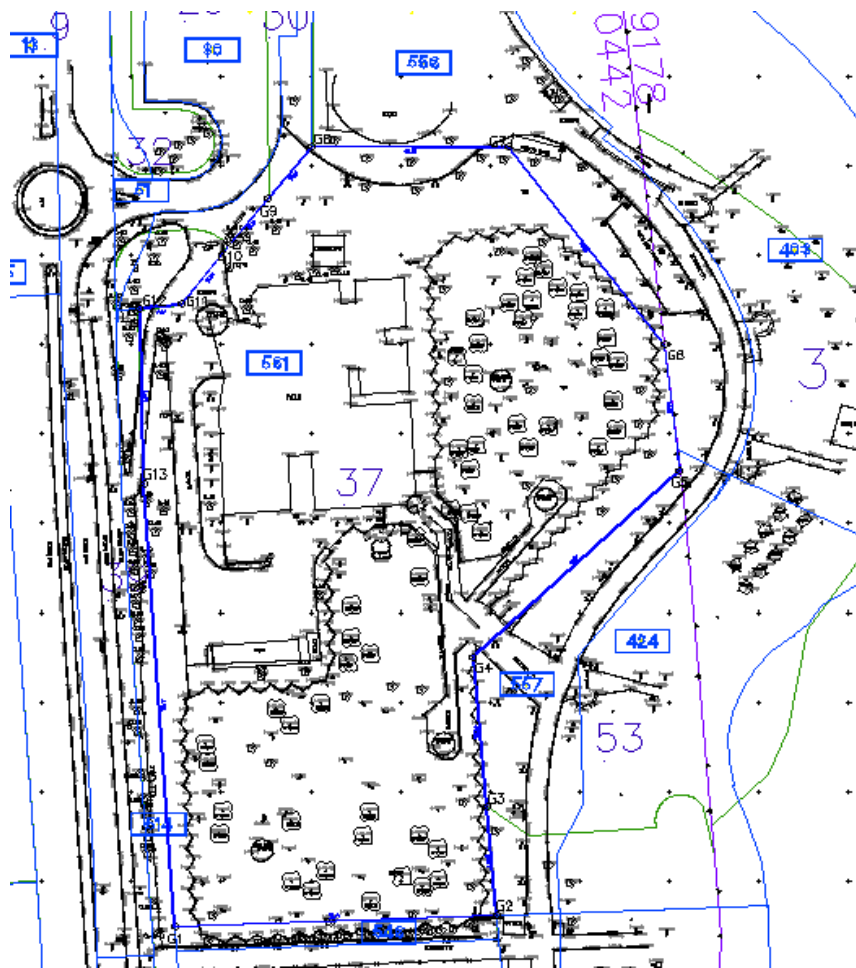
אחר ✓

מלונאות ✓

פירט

הלנה מחנאית, הכוללת שימושים נילווים כגון מטבחונים, מלתחות ומקלחות, חדרי כביסה וכו'. בהתאם לתוכנית שהוגשה עבור ייעוד מסחר תיירות ומוסדות ציבור.





2. תכניות הנוגעות לקרקע:

שם התכנית ומספרה	תאריך מתן תוקף	האם התכ' כוללת בינוי או בינוי ועיצוב אדריכלי ציין כן / לא
656-0254458	22/11/18	כן
5/139/03/10	07/03/88	כן
תת"ל 35/א	11/06/12	כן

3. שימושים מותרים (לפי תקנות התכנון והבנייה - חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים)

- א. מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 561 (656-0254458, סעיף 4.7):
- שירותי מרפא, שירותי חוף ובתי אוכל וכל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח על פי תכנית זו.
- שטח ציבורי פתוח (656-0254458, סעיף 4.11):
 - פיתוח נוף וסביבה, לרבות שבילים, טיילת, מסלולי רכיבה לאופניים, מתקנים לאופניים, סככות צל, מצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, גינות, ריהוט חוצות, שילוט וכדומה.
 - תעלות ומתקני ניקוז, דרכי תחזוקה וכן מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי שנאים, חדרי תקשורת ומערכות שאיבה.
 - טיילת, שביל אופניים, מסלול נסיעה לשאטל ולרכב חירום ותחזוקה, במגרשים שלאורך חוף הרחצה ולנוספים בהם עוברת הטיילת, כמסומן בנספח הבינוי והנוף.
 - מתקנים הנדסיים, לרבות המתקנים המסומנים בתשריט (פירוט בפרק 6).
 - חניה ציבורית, למעט ברצועת השטח הציבורי הפתוח הגובלת בטיילת החוף (למרות האמור לעיל תותר חניה ציבורית בתא שטח 528 ו/או מפרץ חניה בסמוך לכביש הכניסה למתחם בתנאי של תיאום הסדרי תנועה וביצוע חניית מטע, לאחר תיאום עם חל"י ועם המועצה המקומית).
 - מערכות תשתית תת קרקעיות.
 - לא יותרו רוכלות, או מבנים ארעיים מכל סוג, למעט לצורך מחנה קבלן בעת הבנייה.
 - גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לתנאים המפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות.
 - בהתאם לתכנית ניקוז נחל בוקק שמספרה 102/ני/10 ולחוק הניקוז, תותר כניסת גורמים מורשים מטעם רשות הניקוז לתעלה לצורך ביצוע עבודות תחזוקה.
 - בתאי השטח שלאורך כביש 90 באזור הביניים ובחמי זוהר לא תותר השקיה וככל שיבוצע בהם גינות, הוא יהיה באופי של צמחיה מדברית מקומית וללא שימוש במינים פולשים.

ב. בנייני ציבור - מרפא (5/139/03/10, סעיף 4.4):

שרותי מרפא למתאכסנים באתר ולמבקרי יום כולל השירותים הנלווים הנדרשים לשהים באתר, לרבות שרותי חוף, מסעדות, מזנונים, בתי קפה וכד'.

4. שטחי בניה מותרים - זכויות בניה (656-0254458 פרק 5):

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (9% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
					שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
	3	16	50	12453			3953	8500	15099		561	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
				2197			697	1500			561	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	

5. הגבלות בנייה בתכנית

- קווי בניין: בהתאם לתכנית 5/139/03/10.
- מגבלות רום בנייה עקב מי תהום ומים עיליים (656-0254458, סעיף 6.5, ב'):
 - באזורי התיירות הקיימים בעין בוקק ובחמי זוהר - מפלס הבניה התחתון של כל בנין חדש, או תוספת לבניין קיים, יהיה +16.60 לפחות (ברשת מ"ה). במקרים חריגים, וככל שמדובר בתוספת למבנה קיים, תותר בניה במפלס תחתון מינימלי +13.50 (ברשת מ"ה). תנאים לכך יהיו:
 - מוסד התכנון השתכנע שמבחינה תפקודית ופיזית של מבנה התוספת לא ניתן לבנות אותה במפלס +16.60 (ברשת מ"ה).
 - הוגש דו"ח הנדסי המפרט את הצורך בבניה במפלס נמוך ואת הפעולות ההנדסיות שבוצעו לצמצום הסיכון הנובע מכך.
 - חל"י אשרה בחוות הדעת שלה לבקשה להיתר הבניה שבאזור המדובר בוצעו עבודות הגנה המאפשרות בניה במפלס זה ושמהיבטים הנדסיים ובטיחותיים לדעתה הדבר אפשרי. במידת הצורך, תבחן חל"י אם יש לקבוע מפלס גבוה יותר.
 - הוגש דו"ח מתכנן השלד המפרט את האמצעים והפעולות ההנדסיות שיינקטו לצמצום הסיכון לעמידות המבנה בתנאים הסיסמיים והקורוזיביים המיוחדים לאזור.
- הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים בתחום שטח שהינו בפועל שטח מוצף במי מאגר, יהיו על פי הוראות הנספח ההנדסי של תכנית זו (656-0254458, סעיף 6.5, ג1).
- בניינים חדשים יתוכננו כך שלא יידרשו כל מערכות אקטיביות חדשות, כגון שאיבת מי תהום, לצורך יציבות ותפקוד מבנה השלד (656-0254458, סעיף 6.5, ג2).
- ככל שיידרש עקב עליית מפלס מי התהום המלוחים, יבוצע מיגון של יסודות של מבנים קיימים וחדשים, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט (656-0254458, סעיף 6.5, ג3).
- בשל הטופוגרפיה המשופעת בחלק משטח התכנית, יתכן ויווצרו בתוך חלק מתאי השטח החדשים המיועדים לבנייה, בעיקר לאורך הדרכים החדשות, מדרונות תלולים לאחר פריצת הדרכים, עד לקוי הדיקור. פתרונות להסדרת השטח לבנייה ולפיתוח יעשו בהתאם להוראות תכנית זו לגבי קירות תומכים, מסלעות וכדומה. מסלעות הגובלות במעברים לציבור, דרכים ושטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבנים על פי הנחיות תוכנית זו בשילוב גיטון באופי מדברי.
 - במקרים חריגים בלבד, בהם הפרשי הגובה בין מפלס הדרך לבין שטח תא השטח הסמוך לו גדולים מ-3 מ', תותר חריגה נקודתית מההוראות הנ"ל, בתנאי שהשתכנע מהנדס הוועדה המקומית שאין פתרון תכנוני סביר אחר, שקיימת פגיעה של ממש באפשרות לניצול תא השטח למטרתו העיקרית ולאחר שבחן את ההיבט החזותי והנופי (656-0254458, סעיף 6.6, א').
- חומרי הבנייה והפיתוח יהיו עמידים ומותאמים לתנאי האקלים והמליחות הייחודיים של ים המלח (-656 0254458, סעיף 6.6, ב').
- יינתן דגש מיוחד לעיצוב גגות הבניינים בהתאם לתוכנית הבינוי ולטופוגרפיה של השטח. יותר שימוש בגגות. בגגות שיתוכננו בהם מערכות כגון קולטי שמש, מיזוג אוויר דוודים ומערכות הנדסיות נוספות, יינתנו פתרונות להסתרת המערכות. הפתרונות ישתלבו חזותית בתכנון המבנה כחלק אינטגרלי מהתכנון ומהחזות שלו, ויאושרו על-ידי מהנדס הוועדה המקומית (656-0254458, סעיף 6.6, ד).
- מערכות מיזוג אוויר וקולטי שמש:
 - מיקום מערכות מיזוג אוויר וקולטי שמש יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין, המצללות, או הפיתוח. יתוכננו פתרונות להסתרת מערכות מיזוג אוויר ופתרונות למערכות קולטי שמש, דוודים ומערכות הנדסיות נוספות. במיקום מערכות המיזוג יושם גם דגש על מניעת מטרדי רעש. לא יותקנו מדחסי מזגנים במיקום היוצר מטרד רעש או פליטת חום לכיוון מעברי הולכי רגל או בנינים סמוכים. המצללות, לרבות אם יותקנו עליהם קולטי שמש, יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב האדריכלי של המבנים (656-0254458, סעיף 6.6, ה).

• גידור תאי השטח :

- הגדרות או החומות בגבולות תאי השטח הפונים לרחובות או למעברים ציבוריים יהיו מחומרים עמידים ובהתאמה לתאי השטח השכנים, כפי שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. גובה מכסימלי של כל הגדרות או החומות הקירות יקבע בהיתר הבנייה, באישור מהנדס הועדה המקומית. יתוכננו נישות (מגרעות) מיוחדות להסתרת התשתיות הנחוצות בגדרות / בחומות (פילרים וכדומה). לא תותר תאורת גדר הפונה כלפי חוץ (656-0254458, סעיף 6.6, ו).
- יש להימנע מגידור של שטחים ציבוריים פתוחים או שטחים פתוחים. במידה ויהיה צורך בגידור בטיחותי, הגידור יתוכנן באופן שיתאפשר מעבר של בעלי-חיים מקומיים, באמצעות פתחים או רווחים במימדים המתאימים וזאת בתיאום עם רט"ג ועם המועצה המקומית.
- באישור מיוחד של מוסד התכנון המוסמך ניתן יהיה להיתר גידור של קטע חוף אחד בלבד בכל תחום התכנית לצרכי מרפא בחוף הרחצה במקטע מול תא שטח 561 (בנוסף לחוף הדתיים הנפרד הקיים), בשטח המצוי בין הטיילת לבין קו המים, וזאת בתנאי שתישמר רציפות התנועה הציבורית ברגל ובאופניים בטיילת גם בסמוך לקטע זה. יובטח שהחוף יהיה פתוח לציבור הרחב בשעות בהן אינו פעיל לצורכי מרפא.
- תכנית זו גוברת על תכניות מקומיות מאושרות המאפשרות גידור המונע מעבר חופשי של הציבור הרחב לאורך החוף, למעט חוף הדתיים הנפרד הקיים וחוף הרחצה במקטע מול תא שטח 561 (656-0254458, סעיף 6.10).
- מבנים יבילים, טרומיים או קלים : לא תותר הצבתם בתחום התכנית, למעט באתרי התארגנות. מוסד התכנון המוסמך רשאי להיתר הצבתם במקרים מיוחדים בלבד (656-0254458, סעיף 6.6, ז).
- ניצול המרחב התת קרקעי : בשלב התכנון המפורט של מגרשי המלונאות החדשים תיבחן האפשרות, בכפוף לאילוצים הנדסיים, גיאוטכניים וכלכליים, לניצול תת הקרקע לחניה ולצרכים אחרים המאפשרים שימוש תת-קרקעי (656-0254458, סעיף 6.6, ח).
- הוראות בזמן בניה : בהתאם לסעיף 6.7 בתכנית 656-0254458.
- תמלחות : מערך הריקון לים מכל מלון יכלול שוחת דיגום ייעודית עבור זרמי התמלחות טרם כניסתם לקו המאסף לתחנת השאיבה המשותפת. מילוי וריקון התמלחות שמקורן בים המלח יבוצע בצינור במרחק של 100 מטר לפחות מקו המים העתידי ומותנה בקבלת היתר הזרמה לים מהיחידה הארצית להגנת הסביבה הימית (656-0254458, סעיף 6.9, א').
- מכלי גז : מכלי הגז יהיו מרכזיים לבניין או למספר בניינים וימוקמו במקומות מוסתרים המיועדים להם בתכנון הבניינים ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות לכך (656-0254458, סעיף 6.9, ב').
- אשפה : מכלי ומתקני האשפה וכלי אצירת פסולת נסגרים יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. תבוצע הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהיו מטורד ומפגע ריח, רעש או חזות. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים (656-0254458, סעיף 6.9, ג').
- ריחות ממטבחים : במטבחים תותקן מערכת ליניקה וסינון למניעת ריחות (656-0254458, סעיף 6.9, ד).
- אוורור חניונים תת קרקעיים : תינתן עדיפות לאוורור טבעי. במידה שאוורור טבעי אינו אפשרי יותקן גלאי CO ותותקן מערכת יניקה ואוורור על פי התקן בעת הוצאת היתר בניה ובאישור האחראי על איכות הסביבה במועצה האזורית תמר (656-0254458, סעיף 6.9, ה).
- פסולת בניין : תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, או היחידה הסביבתית, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 (656-0254458, סעיף 6.9, ו').
- שילוט וסימון – ע"פ הוראות סעיף 6.12 בתכנית 656-0254458.
- על שטח זה יחולו הוראות נספח בניה ירוקה (656-0254458, סעיף 6.13).
- תכנון צמחיה (656-0254458, סעיף 6.15, ד) : הצמחייה תתוכנן ככל האפשר על פי הנחיות נספח 'צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח'. נושא זה ייבדק על ידי אדריכל נוף טרם מתן היתר בניה / ביצוע העבודות וככל שיהיו חריגות מהנספח, הנושא יובא להכרעת מוסד התכנון המוסמך, לאחר שבוצע תיאום עם חל"י.

• דרכים וחניות (656-0254458, סעיף 6.16):

- כל הדרכים יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התנועה של תכנית זו. סטייה מנספח מנחה זה תותר באישור מוסד התכנון המוסמך, לאחר שהתקבלה חוות דעת חל"י. שינויים לא מהותיים ביחס לנספח התנועה והחנייה, לא יהיו שינוי לתכנית זו ובכלל זה בין היתר שינויים בגבהים, חתכי הכבישים, ושינוי מיקום הכניסה למגרש וחיבורו אל הכביש הסמוך למגרש.
 - יחד עם זאת לא תותר בשום מקרה כניסת רכבים לתאי שטח דרך הטיילת, אלא לתאי שטח 102, 110, 113, לפי הוראות פרטניות הרשומות בתכנית זו.
 - החניה תהיה בתחום תא השטח ובהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
 - כל החניה הנדרשת תהיה בתחום תא השטח, למעט במספר תאי שטח לגביהם ניתנו הוראות פרטניות בתכנית זו. למרות האמור לעיל, בסמכות מהנדס הוועדה המקומית להתיר חנייה של אוטובוסים במגרש/חנייה מרוכז/ים לאוטובוסים מחוץ לתחום תא השטח.
 - תקן החניה לרכב פרטי, יחייב לפחות חניה אחת לכל שלושה חדרים בתוספת 20%.
 - ככל שיאומץ על ידי המועצה האזורית תמר תקן חניה מחמיר יותר, תידרש תוספת חניה בהתאם אליו.
 - ככל שיבוצעו תוספות בנייה העולות במצטבר על 50% משטחי הבנייה הבנויים בפועל במלונות הקיימים, תחול תוספת מספר החניות שמעבר לתקן על שטח הבניה הנוסף. ככל שתבוצע הריסה ובניה מחדש של חדרי אירוח, תחול גם עליהם תוספת החניה כמפורט לעיל.
 - אין מגבלה על מספר קומות המרתף המיועדות לחניה ובלבד שיעמדו בהוראות תכנית זו ביחס לרום בנייה מזערי ומפלס בניה תחתון.
 - תותר חניה זמנית בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית, לפי הנחיות מהנדס הוועדה.
- כל צנרת התשתית תהיה תת קרקעית (5/139/03/10, סעיף 7.1).
- כל המתקנים והציוד הנלווה יהיו בבניה קשה, משולבים בקומת הקרקע או במרתף של מבנים ולא יחרגו מקווי הבניין המותרים (5/139/03/10, סעיף 7.2).
- חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים, והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים, להבטחת חזית חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית (5/139/03/10, סעיף 7.3).
- תשתיות מתחת למפלס 16.10+ (לפי רשת מי"ה) ימוגנו מפני מי התהום ע"פ מפרט מהנדס ובתיאום עם חל"י (656-0254458, סעיף 6.17, ב).
- לא תותר העברת קווי תשתית עיליים בכל שטח התכנית (656-0254458, סעיף 6.17, ג).
- יש לתכנן את כיווני ניקוז מי הגשם בשטח למניעת סחיפה בתוך או מחוץ למגרש. יש לתכנן שטחי האטה לנגר המגיע מניקוז גגות הבניינים והחצרות. בהיתר הבנייה יסומנו אזורים שבהם תבוצע ההאטה, אך ללא החדרה אקטיבית של מים לתת הקרקע (לשם מניעת התמוססות שכבות מלח העלולות להיות בתת הקרקע) (656-0254458, סעיף 6.21).
- ביוב, ניקוז, מים, תברואה (656-0254458, סעיף 6.19):
- תותר הקמת מערכות לשימוש חוזר והשקיה במי קולחין, מי עיבוי מזגנים ומים אפורים בשטחים ציבוריים ובמגרשי בנייה, בתנאי של הפרדה מוחלטת בין מערכות מים שפירים ומערכות מי קולחין, הכל בכפוף לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת.
- גובה מבנים (656-0254458, סעיף 6.25):
- רום מרבי של מבנה על פי הנחיות צה"ל, לרבות מתקני עזר טכניים יהיה 200.05 + (ברשת מי"ה) / 204.00 - (ברשת ארצית).
- דו"ח הנדסי של מתכנן שלד הבניין. הדו"ח ההנדסי יפרט את סוג ועומק היסודות, הצורך במיגון שלהם מפני פגיעה אפשרית של מי תהום מלוחים וצורת המיגון שלהם. ככל שיידרש מיגון (תת"ל 35 סעיף 4.3.2 ד' 4).

6. תנאים למתן היתר בנייה בתכניות

- תכנית פיתוח בקני"מ 1:100, ע"ג תכנית טופוגרפית לכל המגרש, כולל פירוט מפלסי השטח, גישות, שטחי אחסנה, חומרי גמר. התכנית, החתכים, והחזיתות יכללו את חומרי הבניה, הגימור, הגוונים, השילוט, והתאורה (30/139/03/10, פרק 2).
- צירוף תכנית נופית מפורטת שהוכנה על ידי אדריכל נוף לגיליון הבקשה להיתר. היא תכלול בין היתר סימון כל העצים הקיימים והעצים המיועדים לנטיעה וטבלה המפרטת את סוגיהם.
קנה המידה של התכנית יהיה 1:250 לפחות.
- ככל שמוצע שימוש בצמחיה שאיננה כלולה בהמלצות "צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח" של תכנית זו, יצורף לבקשה להיתר הסבר הכולל את הנימוקים לכך. בסמכות מהנדס הועדה לפטור הצורך בהגשת התכנית, במקרים בהם הפיתוח ו/או השיקום הנופי אינם רלוונטיים (656-0254458, סעיף 6.1, ב').
- מוסד התכנון המוסמך רשאי לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת כתב שיפוי לטובת המועצה המקומית לעניין תביעות לפי סעיף 197 לחוק (656-0254458, סעיף 6.1, ג').
- לבניית בנינים חדשים או תוספות בניה (בסמכות מהנדס הועדה לפטור מהגשת תכנית בינוי ופיתוח בתאי שטח של מלונות קיימים, חוף רחצה, שצ"פ, דרך וכן מבני תשתית):
הגשת תכנית בינוי ופיתוח מחייבת למגרש בשלמותו ואישורה על ידי מוסד התכנון המוסמך. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול:
תכנית פריסה מלאה של המבנים (על פי ההיקף המלא של זכויות הבניה המותרות במגרש) בקנה מידה 1:250 לפחות; ציון גבהים עקרוניים של כל חלקי תא השטח; חתכי אורך ורוחב דרך כל תא השטח והמבנים המוצעים בקנה מידה 1:250 לפחות (בסמכות מוסד התכנון המוסמך לדרוש קנה מידה מפורט יותר), לרבות ציון גבהים של חלקי תא השטח והבניינים; חזיתות עקרוניות; פירוט חומרי גמר וצבעים; הצגה תלת ממדית במודל פיזי או בהדמיות ממוחשבות מכיוונים שונים (לשיקול דעת מהנדס הועדה); תכנית תנועה וחניה (לרבות החניונים התת קרקעיים, רמפות וכניסות); חצרות השירות; תכנית נופית לכל שטח תא השטח, לרבות סימון קירות תומכים ומפלסים ותכנית צמחיה עקרונית; תכנית ניקוז לכל שטח תא השטח ומאזן עבודות עפר. מוסד התכנון המוסמך יכלול בהחלטתו לאישור תכנית הבינוי והפיתוח למגרש את הנימוקים לכך שעל פי מיטב הבנתו ופרשנותו היא תואמת לאופי הבינוי ועקרונות פריסת המבנים במגרש, כמוצג בנספח הבינוי (תשריט וחתכים) של תכנית זו.
כל היתר בניה יהיה תואם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לאותו תא שטח. ככל שאין התאמה, יידרש תחילה אישור של תכנית בינוי ופיתוח חדשה למגרש בשלמותו (656-0254458, סעיף 6.1, ד).
- ביצוע סקרי אתר וניתוח תגובה סייסמית, בהתאם לדרישות ת"י 940 ות"י 413 וזאת באם נידרש הדבר על פי סוגי המבנים והתנאים הסייסמיים המוגדרים בתקנים אלה. כמו כן ביצוע בדיקת השפעת רעידות אדמה על חוזק הקרקע-התנזלות. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה להיתר דו"ח המפרט את

הסקרים, הבדיקות והניתוחים שבוצעו, את המסקנות ואת אופן יישומן בתכנון. לחילופין יצרף מכתב הסבר מדוע הסקרים, או חלקם, אינם נדרשים על פי התקנים (656-0254458, סעיף 6.2, א').

- תא שטח 561 - בקשות להיתר בניה לאטרקציות תיירותיות בתאי שטח אלו יתואמו עם משרד התיירות (656-0254458, סעיף 6.1, תת סעיף יא').

- הגשת דו"ח חתום על ידי המהנדס החותם על הבקשה להיתר בנייה, המפרט את אופן עמידתו בהוראות "מתווה לרישוי באזורי בולענים", שהוכן על ידי מינהל התכנון (או מסמך אחר שיבוא במקומו, לפי הנחיות מינהל התכנון).
הדו"ח יתייחס בין היתר לתכנון ההנדסי של הבניינים, יסודותיהם והמילוי הימי. בהיעדר מסמך זה, יוגש דו"ח המפרט את ההתייחסות המלאה בתכנון לנושא סכנה מבולענים בהתאם להנחיות מהנדס הועדה (656-0254458, סעיף 6.2.2, ד).

- סימון ברור של מפלס הבנייה התחתון בבקשה להיתר הבניה (656-0254458, סעיף 6.2.3, ב') :
- לתוספת בנייה למבנה קיים :

הגשת מסמך המפרט את הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (656-0254458, סעיף 6.2.3, ג').

- הגשת נספח סביבתי ליחידה סביבתית נגב מזרחי. הנספח יציג את הפעילות המוצעת, יבחן את הפוטנציאל למטרדים סביבתיים ויציג את האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים ו/או זיהום, לניטור ולדיגום בהתאם לצורך. במקרים בהם לא ניתן יהיה ליישם את האמצעים הנדרשים, לא תותר הפעילות המוצעת (656-0254458, סעיף 6.3, א1).

- צירוף מסמך לבקשה להיתר המפרט את אופן הטיפול והסילוק של הפסולת המוצקה והנחיות לאופן אצירת הפסולת במבנה חדש כגון : חדרי מקורים לאחסון פסולת רטובה או מעורבת, קירור חדרי האשפה, מיקום מכלי האצירה לסוגי הפסולת השונים (656-0254458, סעיף 6.3, ב3).

- תיאום עם החברה להגנת ים המלח (656-0254458, סעיף 6.26).

- יש לקיים התייעצות עם מי"ה בכל בקשה להיתר בניה שהיא מתחת לרום 15.1 + (ברשת מי"ה) { 656-0254458, סעיף 6.26 }.

- תיאום עם חברות התשתית הרלוונטיות לבקשה להיתר לדעת מוסד התכנון המוסמך (656-0254458, סעיף 6.26).

תנאים לקליטת הבקשה להיתר :

• שלב א' - תנאים מוקדמים - לצורך קבלת נוסח הפרסום:

- יש לפרט את מהות השימושים החורגים בצורה ברורה בטבלת השימושים החורגים ובמערכת רישוי זמין.
- יש לציין את הסעיפים הרלוונטיים מחוק התכנון והבניה אשר מכוחו מבוקש שימוש חורג.
- יש לציין נימוקים תכנוניים לכל סעיפי הבקשות להקלה / שימוש חורג (ניתן לצרף מכתב נפרד).
- אישור רשות העתיקות, כמפורט בקובץ המצורף.
- תכנית פיתוח בקני"מ 1:100, ע"ג תכנית טופוגרפית לכל המגרש, פירוט מפלסי השטח, גישות, שטחי אחסנה, חומרי גמר. התכניות, החתכים, והחזיתות יכללו את חומרי הבניה, הגימור, הגוונים, השילוט, והתאורה (30/139/03/10).
- צירוף תכנית נופית מפורטת שהוכנה על ידי אדריכל נוף לגיליון הבקשה להיתר. היא תכלול בין היתר סימון כל העצים הקיימים והעצים המיועדים לנטיעה וטבלה המפרטת את סוגיהם. קנה המידה של התכנית יהיה 1:250 לפחות.
- ככל שמוצע שימוש בצמחיה שאיננה כלולה בהמלצות "צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח" של תכנית זו, יצורף לבקשה להיתר הסבר הכולל את הנימוקים לכך. בסמכות מהנדס הועדה לפטור הצורך בהגשת התכנית (656-0254458).
- לבניית בנינים חדשים או תוספות בניה (בסמכות מהנדס הועדה לפטור מהגשת תכנית בינוי ופיתוח בתאי שטח של מלונות קיימים, חוף רחצה, שצ"פ, דרך וכן מבני תשתית): הגשת תכנית בינוי ופיתוח מחייבת למגרש בשלמותו ואישורה על ידי מוסד התכנון המוסמך. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול:
 - תכנית פריסה מלאה של המבנים (על פי ההיקף המלא של זכויות הבניה המותרות במגרש) בקנה מידה 1:250 לפחות; ציון גבהים עקרוניים של כל חלקי תא השטח; חתכי אורך ורוחב דרך כל תא השטח והמבנים המוצעים בקנה מידה 1:250 לפחות (בסמכות מוסד התכנון המוסמך לדרוש קנה מידה מפורט יותר), לרבות ציון גבהים של חלקי תא השטח והבניינים; חזיתות עקרוניות; פירוט חומרי גמר וצבעים; הצגה תלת ממדית במודל פיזי או בהדמיות ממוחשבות תכנית ניקוז לכל שטח תא השטח ומאזן עבודות עפר. מוסד התכנון המוסמך יכלול בהחלטתו לאישור תכנית הבינוי והפיתוח למגרש את הנימוקים לכך שעל פי מיטב הבנתו ופרשנותו היא תואמת לאופי הבינוי ועקרונות פריסת המבנים במגרש, כמוצג בנספח הבינוי (תשריט וחתכים) של תכנית זו. כל היתר בניה יהיה תואם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לאותו תא שטח. ככל שאין התאמה, יידרש תחילה אישור של תכנית בינוי ופיתוח חדשה למגרש בשלמותו.
- תא שטח 561 - בקשות להיתר בניה לאטרקציות תיירותיות בתאי שטח אלו יתואמו עם משרד התיירות (656-0254458, סעיף 6.1, תת סעיף יא').
- תיאום עם החברה להגנת ים המלח (656-0254458, סעיף 6.26).
- יש לקיים התייעצות עם מי"ה בכל בקשה להיתר בניה שהיא מתחת לרום 15.1+ (ברשת מי"ה) (656-0254458, סעיף 6.26).

- תיאום ואישור מול הוט, מקורות, בזק (656-0254458, סעיף 6.26).
- סימון ברור של מפלס הבנייה התחתון בבקשה להיתר הבניה (656-0254458, סעיף 6.2.3, ב').
- עמידה בהנחיות חברת החשמל, כדלהלן: נדרש ממבקש המידע מבנה / חדר חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית. אישור פקיד היערוות.
- קובץ הבקשה למידע להיתר, התקף במועד הבקשה להיתר התואם למהות הבקשה.
- יש להגיש קובץ מפת מדידה להיתר, בפורמט dwg תואם להנחיות מנהל מפ"י חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך. תוקף מפת המדידה הינו לשנה.
- יש להגיש קובץ מפת מדידה להיתר, בפורמט dwf, תואם להנחיות מנהל מפ"י חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך. תוקף מפת המדידה הינו לשנה.
- יש להגיש קובץ תכנית ראשית (גרמושקה).
- אישור היחידה הסביבתית נגב מזרחי ועותק מחתימת יח"ס עג"ב העתק בקשה להיתר (בשלב התכן יש לצרף גרמושקה מלאה סרוקה חתומה למערכת).
- הצהרת המבקש.
- הצהרת מתכנן השלד.
- ח.פ. או צילום ת.ז של המבקשים
- צילום ת.ז. של עורך הבקשה + רישיון עבודה.
- צילום ת.ז. של מתכנן השלד + רישיון עבודה.
- צילום ת.ז. של המודד + רישיון עבודה.
- בכל בקשה להיתר בה נדרש אתר התארגנות לצורך ביצוע העבודות יש להציגו בתכנית הראשית כחלק מהבקשה להיתר. אתר ההתארגנות הינו זמני ואינו מחושב במניין השטחים.
- הודעה על מינוי מורשה נגישות.
- הצהרת מורשה נגישות.

• הנחיות מחלקת תשתיות זורמות :

- טרם הגשת הבקשה להיתר במערכת רישוי זמין, יש לבצע תיאום מוקדם עם תחום תשתיות זורמות, לצורך ביצוע התיאום יש להגיש את המסמכים הבאים : טופס 1 - אישור חתום ע"י עורך הבקשה.
- את האישור החתום יש לצרף כצרופה בעת הגשת הבקשה להיתר במערכת רישוי זמין לבדיקת תנאי סף.

• **שלב ב' - תנאים מוקדמים - לאחר ביצוע פרסום:**

- ביצוע פרסום בהתאם לדרישות החוק ולהנחיות באתר הוועדה בקישור : (לעשות קישור במסמך באתר)
- פרסום בעיתון (יש לצרף קטעי עיתונים) - בשני עיתונים בשפה העברית שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ (ידיעות אחרונות, ישראל היום, ישראל פוסט מעריב הבוקר, דה מרקר)
- פרסום במקומון (בשבע).
- פרסום הודעה בחזית הנכס (יש לצרף צילומים).
- מסירת הודעה לבעלי מקרקעין והמחזיקים בקרקע הגובלים בקרקע.
- הצהרה בדבר ביצוע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- תשלום פיקדון : עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום.

תנאים לבקרה מרחבית :

- אישור תכנית תמרור וחניות התואמת לכמות האורחים המתוכננת בקמפינג ולשימושים הנוספים המתקיימים במתחם.

תנאים לבקרת תכנון:

- הגשת 2 עותקים של הבקשה להיתר בעותקים קשיחים, הכוללים חתימות מקוריות של כל הגורמים.
- מכתב מלווה וגרמושקה מאושרת וחתומה ע"י היחידה הסביבתית נגב מזרחי
- ביצוע סקרי אתר וניתוח תגובה סייסמית, בהתאם לדרישות ת"י 940 ות"י 413 וזאת באם נידרש הדבר על פי סוגי המבנים והתנאים הסיסמיים המוגדרים בתקנים אלה. כמו כן ביצוע בדיקת השפעת רעידות אדמה על חוזק הקרקע התנזלות. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה להיתר דו"ח המפרט את הסקרים, הבדיקות והניתוחים שבוצעו, את המסקנות ואת אופן יישומן בתכנון. לחילופין יצרף מכתב הסבר מדוע הסקרים, או חלקם, אינם נדרשים על פי התקנים (656-0254458, סעיף 6.2, א').
- הגשת דו"ח חתום על ידי המהנדס החותם על הבקשה להיתר בנייה, המפרט את אופן עמידתו בהוראות "מתווה לרישוי באזורי בולענים", שהוכן על ידי מינהל התכנון (או מסמך אחר שיבוא במקומו, לפי הנחיות מינהל התכנון). הדו"ח יתייחס בין היתר לתכנון ההנדסי של הבניינים, יסודותיהם והמילוי הימי. בהיעדר מסמך זה, יוגש דו"ח המפרט את ההתייחסות המלאה בתכנון לנושא סכנה מבולענים בהתאם להנחיות מהנדס הועדה (656-0254458, סעיף 6.2)
- צירוף מסמך לבקשה להיתר המפרט את אופן הטיפול והסילוק של הפסולת המוצקה והנחיות לאופן אצירת הפסולת במבנה חדש כגון: חדרים מקורים לאחסון פסולת רטובה או מעורבת, קירור חדרי האשפה, מיקום מכלי האצירה לסוגי הפסולת השונים (656-0254458, סעיף 6.3, ב).
- חישוביים סטטיים והצהרת מהנדס חתימה מקורית.
- הוכחת בעלות במקרקעין: אישור רישום זכויות בנכס עדכני לחצי השנה האחרונה מרשות מקרקעי ישראל.
- סריקת גרמושקה מלאה החתומה ע"י רשות מקרקעי ישראל
- מכתב מלווה וגרמושקה מאושרת וחתומה ע"י הג"א
- מכתב מלווה וגרמושקה מאושרת וחתומה ע"י משרד הבריאות
- מכתב מלווה וגרמושקה מאושרת וחתומה ע"י רשות הכבאות
- אישור מורשה נגישות.
- תשלום אגרת בניה.

תנאים לאישור תחילת עבודות:

- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע. טופס ג-1
- הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע. טופס ג-2
- הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין. טופס ג-3
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע : בצרוף אחת מהתעודות טופס ג-6
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע : בצרוף אחת מהתעודות טופס ג-7
- הצהרת האחראי לביצוע שלד הבניין : בצרוף אחת מהתעודות טופס ג-8
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה : בצרוף רישיון , טופס ג-9
- העתק רישיון קבלן רשום בתוקף יש לשים לב כי נדרשת חתימת עו"ד
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין - טופס ג-10 :
- אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין. טופס ג-12
- בקשה לאישור תחילת עבודות. טופס ג-13
- נספחים, צרופות ומסמכים אשר נקבע במכתב החלטה והיתר, כי יש להעבירם טרם מתן אישור תחילת עבודה
- אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע בדיקות המעבדה בהתאם לאופי הבנייה .
- קובץ תכנית ארגון אתר/ אשור פטור מהיתר - יוגש כקובץ DWF
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין - ייערך בהתאם להנחיית מפ"י
- הקמת גדר היקפית אטומה, בגובה 2.0 מ' לפחות לשם הפרדת אתר העבודה מהרחוב והמגרשים הסמוכים.
- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח המגרש ולרוקנה על פי הצורך לאתר סילוק פסולת מורשה.
- הצבת מתקן לשירותים כימיים במגרש לשימוש במהלך תקופת הבניה ותחזוקת המתקן באופן הולם לרבות ניקוי ופינוי.
- התקנת שלטים בחזית האתר במקום בולט לעין בחזית האתר למשך כל תקופת הבניה
- שלטים "סכנה כאן בונים " במקום בולט לעין בהיקף הגדר

תנאים לזמן ביצוע העבודות:

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה, טופס ד-1
- דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה - מהלך ביצוע. טופס ד-2
- בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים. טופס ד-3

תנאים לתעודת גמר :

- ביצוע תכנית התמרון.
- הצהרת עורך בקשה ראשי. תעודת גמר. טופס ד-4
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים, תעודת גמר. טופס ד-5
- הצהרת עורך משנה, תעודת גמר. טופס ד-6
- הצהרת אחראי לביקורת, בטיחות אש, תעודת גמר טופס ד-6 א
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה, תעודת גמר. בצרף רישיון טופס ד-8
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע, תעודת גמר. טופס ד-9
- בקשה לקבלת תעודת גמר. טופס ד-10
- מפת עדות (מפת מדידה עדכנית (as made), כולל רום עליון "TL" ורום תחתון "IL" של כל צינור ואלמנט תת קרקעי, חתומה ע"י מודד מוסמך בהתאם להנחיות מפ"י)
- קובץ תכנית עדות של הבניין או העבודה.
- ריכוז תוצאות בדיקות מעבדה נדרשות ע"פ תקנות תכן הבניין.
- אישור הטמנה בפועל של פסולת הבנייה ועודפי עפר
- הצהרת עורכי הבקשה ומבצעי הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש
- מסמכים נוספים הנדרשים במידע להיתר, בהיתר או באישור תחילת עבודות
- דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה - בדיקת הבנייה בהתאם להיתר – הדו"ח יופק ע"י רשות הרישוי, טופס ד-11
- תצהיר של האחראי לביצוע השלד
- ריכוז תעודות בטון (רצפת ממ"ד, קירות ממ"ד, תקרת ממ"ד).
- דוח התקנת דלת וחלון + אישור תווי תקן של הדלת והחלון (החברה שהתקינה) – לפני בדיקת אטימות והתקנת מערכת אוורור וסינון.
- בדיקת אטימות (מעבדה מאושרת).
- בדיקת ציפויים / טיח (מעבדה מאושרת).
- דוח התקנת מערכת אוורור וסינון (חברה שהתקינה).
- מעברי צנרת-אישור מתקין המעבר + אישור החומר (במידה ובוצע).
- במידה ובוצעה תקרה אקוסטית – בדיקה ממעבדה מאושרת.
- הנחיות מחלקת תשתיות זורמות:
- טופס 2 - אישור חתום ע"י עורך הבקשה.

פרק 3 - הנחיות מרחביות ונהלי עבודה

הנחיות לעריכת טופס מס' 1
פרטים
פרטי הנכס: כתובת, גוש, חלקה מס' ושטח המגרש.
יש לציין את מס' התכניות התקפות החלות במקום.
מוסד התכנון הינו הוועדה לתכנון ובניה "תמר"
פרטי בעל הזכות בנכס (שם, כתבת מספר זיהוי, טלפון, דוא"ל).
פרטי עורכת/ה הבקשה הראשי (שם, כתבת מספר זיהוי, טלפון, דוא"ל).
פרטי מתכנן שלד הבניין (שם, כתבת מספר זיהוי, טלפון, דוא"ל).
ניסוח הבקשה
מהות הבקשה חייבת להיות תואמת למהות הבקשה למידע להיתר
השלמת מפרטים במלואם: סוג בניה, שימוש, חומרי גמר וכו'.
ציון אורך גדרות קיים ומוצע.
מילוי טבלת השטחים המוצעים והקיימים בהיתר
מילוי טבלת השטחים המותרים לבניה בהתאם להוראות התכנית החלה במקום.
פירוט טבלת החקלות ונימוקים לבקשה במידה ומבוקשת.
מנויים והצהרות
הצהרת עורכת/ה הבקשה (תאריך, שם חתימה).
חתימת המבקש/ת (תאריך, שם חתימה).
חתימת הבעלים (תאריך, שם חתימה).
חתימת מתכנן השלד (תאריך, שם חתימה).
מינויים מטעם המבקש/ת
מינוי עורכת/ה הבקשה ראשי (שם, מספר זיהוי מס' רישיון, דוא"ל)
מינוי עורכת/ה הבקשה לפי תחומים (שם, תחום פעולה, כתבת, טלפון, דוא"ל)
מינוי מתכנן השלד (שם, תחום פעולה, כתבת, טלפון, דוא"ל)
מינוי קבלן אחראית לביצוע הבנייה (שם, כתבת, טלפון, דוא"ל)
מינוי אחראית לביצוע השלד (שם, כתבת, טלפון, דוא"ל).
מינוי אחראית לביקורת (שם, כתבת, טלפון, דוא"ל).
הצהרת המבקש/ת וחתימתו (שם, תאריך, כתבת, טלפון)
הצהרת עורכי הבקשה (שם, חתימה, מספר רישיון)
הצהרת מתכנן השלד (שם, חתימה, מספר רישיון)
הצהרת אחראית לביצוע השלד (שם, חתימה, מספר רישיון)
הצהרת האחראית לביקורת (אם מונו)

פרק 4 - קישור להנחיות ונהלי העבודה בוועדה המקומית

מצורפים קישורים להנחיות הוועדה המופיעות באתר האינטרנט ההנדסי

יש לעיין בקבצים ובהנחיות המקושרים לבקשה למידע להיתר

קישור לאתר ההנדסי	נושא
אתר הנדסי	שירותי כבאות – הנחיות למתכנן
אתר הנדסי	טופס בקשה לרישיון כריתה/העתקה לפי פקודת היערות
אתר הנדסי	תקנות צוברי גז
אתר הנדסי	תצהיר מודד
אתר הנדסי	קישור לטפסים ונהלים נוספים באתר

קישור לאתר הוועדה

פרטי עורך המידע

תפקיד: מידען הוועדה

שם: אביה כלילי

טלפון: 08-6688813

כתובת דוא"ל: avia@ma-tamar.co.il