

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי חמר - רמת הנגב ערבה התיכונה

עין בוקק - חכנית מפורטת מס חש"מ 1985
שינוי לחכנית מפורטת חש"מ 1979/80

ינואר 1985.

14/1/85
20.4.85
הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 9/4/85

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי חמר רמת הנגב
הכנית מס' 5/139/83
הועדה המחוזית/מס' 243
ביטולתה מס' 243
מיום 15/5/85
לתוכנית הנכונה לעיל
סגן מנהל לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי חמר רמת הנגב
הכנית מס' 5/139/83
הועדה המחוזית/מס' 243
ביטולתה מס' 243
מיום 15/5/85
לתוכנית הנכונה לעיל
סגן מנהל לתכנון

הכנית מס' 5/139/83 פורסמה לפתח הוסיף בילקופ
הפרסומים מס' מיום נסוד

106 26/2/85 5/139/83
343

עדכון : אוקט. 86
מרץ : 87.

ע. ומ. גלעד אדריכלים בע"מ
נביאים 26 ת"א טל. 280062-03

התוכן:

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
1	1. כללי
1	2. מונחים והגדרות
2	3. ייעודי קרקע וסימונים בתשריט
3	4. שימושי קרקע
4	5. תקנות בניה ופיחוח
6	6. שלבי הפיחוח
7	7. מערכות אלקטרומכניות, אספקה וחשמית.

נספחים:

- א. נספח נופי
- ב. נספח בינוי למגרש 3.5.4.

1. כללי

1.1	שם התכנית	: עין בוקק - תכנית מפורטת מס' תש"ה-1985. שינוי לתכנית מפורטת תש"ח 1979/80.
1.2	גבול התכנית	: כמותחם בתשריט בקו כחול.
1.3	התשריט	: התשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
1.4	יוזמי התכנית	: המועצה האזורית תמר. החברה לפיתוח חוף ים המלח חבל סדום וערד בע"מ.
1.5	בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל.
1.6	שטח התכנית	: כ- 858 דונם.
1.7	עורכי התכנית	: ע. ו.מ. גלעד אדריכלים בע"מ.
1.8	מטרת התכנית	: א. עדכון התכנית המפורטת והמאושרת עין בוקק תש"ח 1979/80 בהתאם לשינויים שאושרו ועבודות שבוצעו בשטח. ב. עדכון ייעודי השטחים לפי פרוגרמת משרד התיירות. ג. הקצאת שטח אופציונלי לשימוש חליפי לשימושי בריכה מס' 5 בהתאם למצבה העתידי. ד. קביעת קדימויות פיתוח.
1.9	יחס לתכניות אחרות	: התכנית כפופה לתכנית מתאר מקומית מס' 100/02/10 תש"א 1981, ומבטלת כל התכניות המפורטות הקודמות לה.
<u>2. מונחים והגדרות:</u>		
2.1	התכנית	: תכנית מפורטת לעין בוקק מס' כולל תשריט, הוראות ונספחים: א. נספח נופי ב. נספח בינוי למגרש 3,54
2.2	תכנית בינוי	: תכנית בק.מ. 1:500 או 1:200 המיועדת לביצוע בשטח ומבוטסת על התכנית המפורטת, כוללת: - פרוט מערכות תשתית: לרבות ניקוז; ביוב; אספקת מים חשמל ותקשורת. - התוית דרכים וחניות חתכים ומפלטים כלליים. - העמדת מבנים כולל גובה כללי; מפלטים גישות; חמרי בניה וציפוי. - גיבון ופיתוח השטח: עיצוב הטופוגרפיה כולל מפלטים וריצוף; ריהוט חוץ ומתקנים: גדרות וקירות, מתקני הצללה, פרסום ושילוט, גיבון ונטיעות וכל אלמנט מתוכנן לפי שיקול דעתה של הועדה, כולל 15 מ' מעבר לגבול המגרש עבורו הוכנה התכנית
2.3	תכנית פיתוח	: תכנית בק.מ. 1:1250, 1:500, 1:200 וכן חתכים ופרטים בהתאם לצורך שמטרתה להורות על האמצעים לפיתוח ובינוי השטח באזור הציבוריים או בשטחים הפרטיים הגובלים בשטחים הציבוריים.
2.4	הועדה	: ועדה מקומית לתכנון ובניה תמר - רמת הנגב ערבה תיכונה.
2.5	מהנדס	: מהנדס הועדה המקומית.

3. ייעודי קרקע וסימונים בחש"ט

שטח ב-1%	שטח ב-1'	הסימון בחש"ט	האזור
29.42	252.45	שטח צבוע צהוב ומתחם בחום	אזור מלונאות ונופש
0.59	5.04	שטח צבוע אפור ומתחם באפור כהה	אזור מסחרי
2.73	23.42	שטח צבוע פסים אפורים וחומים לטירוגין	אזור מעורב: בנייני ציבור ומסחר
1.81	15.50	שטח צבוע חום ומתחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור (שרותי מרפא)
22.91	196.57	שטח צבוע חכלח	שטח ים מוגבל
10.45	89.70	שטח צבוע צהוב	חוף רחצה
15.32	131.48	שטח צבוע ירוק ומקווקו אלכסוני	שטח ציבורי פתוח
0.04	0.31	שטח צבוע ירוק ומתחם בקו שחור מרוסק	אתר ארכיאולוגי
2.42	20.73	שטח צבוע אלכסוני בפסים סגולים	מחקני חש"ט
1.57	13.46	שטח צבוע אדום מרושח אלכסוני	זניה ציבוריים
0.60	5.14	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
11.44	98.20	שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
0.70	6.00	שטח צבוע אפור ומתחם בסגול	שרותי דרך:
100.00	858.00		

קו כחול עבה	גבול החכנית
קו מקוטע	קו בנין
שטח צבוע אפור	מבנה קיים
ספרה בשטח המגרש	חט' מגרש
ספרה בעיגול בשטח המגרש	גובה בניה מירבי מותר ב-מ'
ספרה רומית בשטח המגרש	גובה בניה מירבי מותר בקומות
מספר בחלק העליון של עיגול	חט' הדרך
מספר בצידו העיגול	מרחק קו בניה מינמלי מציר הדרך
מספר בחלק החתון של העיגול	רוחב הדרך
קו נקודה קו נקודה	אזור לחכנון מפורט

4. שימושי קרקע

- 4.1 מלונאות ונופש : מלונות ומלונות דירות כולל השרותים הדרושים להפעלתם בצפיפות מירבית של 15 חדרים לדונס. מאפייני הבניה יהיו כמפורט בטבלת השימושים והוראות למגרשים.
- 4.2 אזור מסחרי : מותרים מבנים לשרותים כדלהלן:
 א. מזון וארוח, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכד'
 ב. מסחר קמעונאי במוצרים הקשורים לחיירות, נופש ומרפא ולחיירות עובדת לרבות דברי אמנות ומזכרות; מוצרי ספורט ומחנאות ושרותים אישיים שונים.
 ג. מחקני שרותים: מלונאות, מקלחות וכיו"ב לשימוש הציבור הוותן. לכל שטחי המסחר תובטח גישה חופשית לציבור.
- 4.3 אזור מעורב בנייני ציבור ומסחר : מותרות באזור זה כל התכליות הכלולות באזור שרוחי המסחר (4.2) באזור בנייני הציבור (מרפא) וכן:
 א. מבנים ומתקנים הדרושים לקיום פעילות נופש, תרבות ובידור; ספורט וטיפוח הכושר והבריאות;
 ב. מבנים ומתקנים המספקים שרותים אזרחיים, שרותי מנהל ותפעול האתר.
 הגדרה וחלוקת שטחי הבניה לשימושים השונים חהא כפופה לתכנית בינוי ופרוגרמה מאושרת ע"י הועדה המקומית.
 לכל שטחי שרותי נופש תובטח גישה חופשית לציבור הרחב.
- 4.4 בנייני ציבור (מרפא) : שרותי מרפא למתאכסנים באתר ולמבקרי יום כולל השרותים הנלווים הנדרשים לשוהים באתר, לרבות שרותי חוף; מסעדות; מזנונים; בתי קפה וכד'.
- 4.5 שטח ים מוגבל : מותרת פעילות רחצה בלבד. פעילות אחרת חותר עפ"י תכנית באזורים מוגדרים באישור הועדה המקומית.
- 4.6 חוף רחצה : בחוף רחצה מותרת הקמת מתקנים לשרות המרחצים כדוגמת שרותים ומקלחות; סככות צל; סככות מציל; ברזיות; שטחי ספורט; בריכות שחיה וכו', לרבות שרותי הצלה, שטחי אחסנה לשרות החוף ותאי יום למנוחה. חותר סגירה של קטעי חוף המיועדים למרפא באישור הועדה המקומית.
 יותרו מתקנים מסחריים המספקים שירות לציבור בהתאם לאופי השטח בחנאי ששטחם לא יעלה על 5% מסה"כ השטח; וכן קווי חשמית ומתקנים הנדסיים.
 פיתוח החוף הצמוד לשטחי האכסון יחבצע בהתאם להוראות הנספח הנופי המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. קטעי החוף האחרים - עפ"י תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית. תובטח גישת אמבולנס לכל חופי הרחצה לרבות חופים סגורים.
- 4.7 שטח ציבורי פתוח : שטחים פתוחים טבעיים; גנים צבוריים; פסי ירק וכד'. מותרות בשטחים אלו עבודות פיתוח, דרכים; ריצוף; גינות; מחקני חשוך וספורט לרבות בריכות שחיה ושרותים ציבוריים. יותרו מתקנים מסחריים המספקים שרות לציבור בהתאם לאופי השטח בחנאי ששטחם לא יעלה על 5% מסה"כ השטח, וכן קווי חשמית ומתקנים הנדסיים. כל פיתוח כנ"ל מותרת באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
- 4.8 אתר ארכיאולוגי : בשטח האתר מותרות חפירות ארכיאולוגיות; עבודות שיקום ושחזור באישור אגף העתיקות והמוסדות המוסמכים.
- 4.9 מתקני חשמית : שטח מיועד להקמת מתקני מערכות חשמית בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- 4.10 שרותי דרך : שרותי חדלוק; חניה למכוניות פרטיות ולתחבורה ציבורית; שרותי מזון כגון מסעדה, מזנון וכיוצ"ב.
- 4.11 חניה ציבורית : ארגון החניה וצורת השטח המדוייקת יקבעו בתכנית בינוי שחאושר ע"י הועדה. 10% לפחות משטחי החניה יוקדשו לפיתוח נופי.
- 4.12 דרכים : א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות; גדרות הגובלות במדרכות; חשמיות; ריהוט רחוב; מתקנים ונטיעות יבוצעו בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לחתכים המפורטים בנספח הנופי.

5.1 טבלת שימושים והוראות למגרשים

ה ע ר ו ת	גובה בניה מירבי מותר		היקף הבניה המירבי המותר		שטח החלקה בדי	מס' חלקה	שלב פיתוח	ה י י ע י ז
	מס' קומות	מטר	מס' חדרים * שטח מכסימלי	מס' חדרים * שטח מכסימלי				
<p>בחלקות 3.4.0; 3.4.1; 3.4.2; 3.4.3; 3.4.4; 3.4.5; 3.4.6; 3.4.7; 3.4.8; 3.4.9; 3.4.10; 3.4.11; 3.4.12; 3.4.13; 3.4.14</p> <p>מדרגת נל השיפוע הטבעי, באופן שלכל קטע מדרג יהיה הגובה המירבי 7 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.</p> <p>בחלקה 3.4.9: (1) היתר בניה בקו בנין 0 מותנה בניצוץ הגנה באפיק נחל בוקק - בהתאם לזרישון מהנדס הועדה.</p>	2	7	240	75	16	3.4	ב	מלונאות ונופש
	2	7	240	75	16.16	3.4.0	ב	
	2	7	250	75	16.02	3.4.1	א	
	8	26	335	100	16.76	3.4.2	א	
	8	26	220	100	14.70	3.4.3	א	
	8	26	245	100	16.34	3.4.4	א	
	11	33	440	80	29.08	3.4.5	א	
	7	23	220	100	14.58	3.4.6	א	
	7	23	250	100	16.42	3.4.7	א	
	7	23	225	100	14.34	3.4.8	א	
	8	26	210	160	8.58	3.4.9	א	
	2	7	180	120	11.81	3.4.10	ב	
	2	7	240	100	14.97	3.4.11	ב	
	7	23	210	100	14.09	3.4.12	ב	
	7	23	220	100	14.47	3.4.13	ב	
8	26	270	75	18.13	3.4.14	ב		
<p>הקצאת שטח מותר רק במסגרת חכנית בינוי האתר כולו וכנייל השטח המיועד למסחר נטו</p> <p>סה"כ שטחי בניה נטו למסחר וחלוקתם כפי: לפורוגרמה וחשויט בנספת הבינוי.</p> <p>שטח הבניה למסחר יוגדר בשלב ב'.</p>	2	7	400	80	1.42	3.5.0	א	אזור מסחרי
	2	7	240	80	0.41	3.5.1	א	
	{	7	-	80	2.25	3.5.2	א	
	{	7	-	160	0.96	3.5.3	א	
	2	7	1,000	160	1.49	3.5.4/א	א	אזור מעורב =
	2	7	1,500	160	3.10	3.5.4/ב	א	בנייני ציבור
	2	7	2,500	160	6.11	3.5.4/ג	ב	ומסחר
			-	50	12.72	3.5.5	ב	
	2	7	250	20	11.20	3.2.1/א	א	בנייני ציבור
					4.30	3.2.1/ב	-	(מרפא)

ב/3.2.1:
שטח אופציונלי נוסף לבניה ו/או פיתוח במידה ואחוזי הבניה לא ינוצלו במלואם ב-א/3.2.1.

5.2 תקנות כלליות

- 5.2.1 הגובה הקובע במדידת הגובה המירבי הוא המפלס העליון של כרכוב הגג ממפלס הכניסה לבניין.
- 5.2.2 מלבד הגבלת גובה מוגבל גובה הבניה בחלקי המגרש השונים עפ"י המצויין בחשריט.
- 5.2.3 מותר לבנות מעל לגובה המירבי כנ"ל מתקנים על הגג - כגון מיכלי מים ראשיים, קולטי שמש, חדרי מכונות למעליות וכדומה, בחנאי שינקטו אמצעים להסחרם - בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובניה. הועדה תאשר בניה כנ"ל רק על סמך הגשת חכניות מפורטות של כל המתקנים. פרטי המסחר במתקנים לשיקול דעתה של הועדה.
- 5.2.4 % הבניה המירבי המותר כולל את כל המרפסות, המתקנים והמקלטים הדרושים בכל קומות הבניין.
- 5.2.5 כל השטחים בטבלה חושבו בק.מ. 1:1250 ולפיכך נחשבים לשטחים מקורבים עד להכנת מפות הקצאה על ידי מודד מוסמך. אחוזי הבניה לצורך רישוי יהושבו אך ורק על סמך מפות הקצאה של מודד מוסמך כנ"ל.
- 5.2.6 הבניה לא תותר מחוץ לקוי הבניה כפי שמסומן בחשריט.
- 5.2.7 תקני החניה למגרשים השונים:
א. מלונאות ונופש - 1 חנית רכב פרטי לכל 3 חדרים ו-1 רכב גדול לכל 50 חדר.
ב. אזור מסחרי - בנייני ציבור חניה לרכב פרטי לכל 50 מ"ר בניה. ומרפא 1 חניה לרכב גדול לכל 500 מ"ר בניה.
- 5.2.8 מפלס פני רצפת הבטון הנמוכה ביותר המותרת היא גובה מגובה מוחלט 388 - מ"מ מתחת לפני הים עפ"י רשת אגף המדידות. (זהה לגובה 612 + תשריט).
- 5.2.9 לא תותר הקמת מבנים טרומיים קלים בתחום התכנית. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה כזו במקרים מיוחדים בלבד.
- 5.2.10 לא תנתן חוספת בניה מעבר למספר החדרים המוגדר בתכנית. כל הגדלה מעל למספר החדרים הכולל המותר ייחשב כסטיה נכרת מהתכנית.
- 5.2.11 חמרי הגמר יהיו ברי קיימא ונוחים לאחזקה. לא יהיה שימוש ביוצר מ-3 חמרי גמר שונים על גבי משטחי חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח תכנית. באחד מחמרי הגמר הנ"ל ייעשה שימוש דומיננטי על פני רוב שטחי המבנה החיצוניים, וחמרי הגמר הנוספים - באם יהיו כאלה - ישמשו לגיוון מקומי בלבד. חמרי הגמר לצורך חקנה זו משמעותם החומר והגוון במאוחר. חמרי הגמר המותרים: בטון גלוי; טיח; אבן מקומית; אריחי קרמיקה.
- 5.2.12 תכניות הגשה לנתן היתר בניה תכלולנה בנוסף לתכניות המבנים כמקובל אלמנטים כדלקמן:
א. חכנית החלקה וסביבתה הקרובה בק.מ. 1:1250, כולל סימון העמדת המבנים בחלקה וגיטוח הרכב הראשיות מהכביש הסמוך.
ב. 1. חכנית בינוי כמוגדר בסעיף 2.2 אשר תערך על גבי מפת מודד מוסמך, וכן חכנית דרך החלקה באותו קנה מידה, המתארים את המבנה והפיתוח המתוכנן והתייחסותם לשטחים הגובלים בחלקה. תוכנית זו תהא כפופה להוראות התכניות והנספח הנופי.
2. במגרשים הגובלים בכביש מס' 90 יהיו היזמים אחראים לנקיטת כל האמצעים הדרושים למיזעור המטרדים העלולים לנבוע מקרבת הכביש.
ג. מפרט חמרי גמר חיצוניים: חומר וגוון יצוינו באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בחשריטים המשמשים לרישוי.
ד. תכנית הגג כולל כל המתקנים, האלמנטים הכלולים בו ואמצעי הסחרם.
ה. חוות דעת של מהנדס בדבר האמצעים הדרושים לבניה בהתייחס לתנאים הסייסמיים והקורוזוביים של האזור והגנת היסודות בפני עליית מפלס המים בבריכה 5.
- 5.2.13 דרכים, חניות, חופי חרצה, שטחי מתקנים לשרותים ומרפא, שטחים צבוריים, אתרים ארכיאולוגיים ומתקני תשתית יופקעו במסגרת חוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש המועצה האזורית "תמר".
- 5.2.14 בשטח לתכנון מפורט לא יוקצו שטחים לפיתוח מסחרי אלא לאחר הכנה ואישור חכנית בינוי לשטח כולו.
- 5.2.15 שינויים בנספחים המפורטים בסעיף 2.1 יוגשו ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

6. שלבי הפיתוח

6.1 הטבלה שלהלן מפרטת את היקף המחקרים למלונאות ולמסחר והמוכנסים לכל אחד משלבי הפיתוח.

מס' מגוש	ש ל ב א'		ש ל ב ב'	
	מס' חדרי אכסון מכסימלי מותר	שטחי בניה נטו למסחר (מ"ר)	מס' חדרי אכסון מכסימלי מותר	שטחי בניה נטו למסחר (מ"ר)
3.4	-		240	
3.4.0	-		240	
3.4.1	250			
3.4.2	335			
3.4.3	220			
3.4.4	245			
3.4.5	250		190	
3.4.6	220			
3.4.7	250			
3.4.8	225			
3.4.9	210			
3.4.10	-		180	
3.4.11	-		240	
3.4.12	-		210	
3.4.13	-		220	
3.4.14	-		270	
3.5.0		400		
3.5.1		240		
3.5.2		400 **		
3.5.3		250 **		
3.5.4/א		1,000 **		
3.5.4/ב		1,500 **		
3.5.4/ג			2,500 **	
3.2.1		250		
3.5.5				
סה"כ	ח' 2,070	ח"ר 4,040	ח' 1,790	

* שטח הבניה יקבע במועד התכנון בהתאם לצרכים החזויים באותה עת.

** אומדן בלבד. שטח בניה יקבע במסגרת פרוגרמה מפורטת ובכפוף להערוח בסעיף 5.1

6.2 לא ינחן היחר לבניית מלונות במגרשים הכלולים בשלב ב' אלא אם כן הושלמה או החלה הבניה בכל המגרשים הכלולים בשלב א', לרבות פיתוח בשטחים הציבוריים.

מערכות אלקטרומכניות, אספקה ותשתית

- 7.1 כל צגרת התשתית בתחום התכנית תהיה חח קרקעית, כולל צגרת מיט; ביוב, חשמל; תקשורת גז וכו', ותבוצע לפי תכנית מאושרת לתשתיות.
- 7.2 חדרי טרנספורמציה וכל המתקנים והציוד הנלווה להם יהיו בבניה קשה; משולבים בקומות קרקע או מרתף של מבנים ולא יחרגו מקוי הבנין המותרים. מיקומם וצורתם תאושר ע"י חברת החשמל ומהנדס המועצה.
- 7.3 מערכות מיזוג אויר ישולבו אינטגרלית בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של המערכות הנ"ל וללא אישור מהנדס הועדה של מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש מיכלי אגירה למים ודומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
- 7.4 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 הועדה המקומית.
- 7.5 מערכת המים תהא כפולה למי שתיה ולמים מטוהרים וכל שטחי האכסון מחוייבים באיגום מים. בהחאם לקביעת מהנדס הועדה.
- 7.6 כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית לביצוע של כל מערכות התשתית כחלק מתכנית הבינוי של אותה חלקה, מתואמת עם תכניות התשתית הכלליות של האתר.

חתימות:

ע. ומ. גלעד, אדריכלים נעים
רח' התע-ש 4, גבעתיים, טל. 226601
נוח ידק, דואר סתם תקוח

המתכנן

בעל הקרקע

היוזם

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז תל-אביב - יפו

ת.ד. 11850, תל-אביב 2010.85

התקן מס' 100/84

תאריך קבלת הועדה

תאריך

8.4.84