

מחוז הדרום

מרחב חכנון מקומי תמר - רמת הנגב

חכנית בנין ערים מפורטת מסמך/03/139/81 ח"ק 10

הנקראת

חמי זוהר - חכנית מפורטת מעודכנת תש"מ 1979/80

היוזם : החברה לפיתוח חוף ים המלח חבל סדום וערד בע"מ
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורך החכנית : ע. ומ. גלעד אדריכלים בע"מ
שטח חכנית : 649 דונם.
קנה מידה : 1=1250
תאריך : ינואר 1980

1. שם התכנית : תכנית זאת תקרא תכנית בנין ערים מפורטת מס..... חמי זוהר - תכנית מפורטת מעודכנת תש"מ 1979/80.
2. מטרת התכנית: לעדכן ולהשלים התכנית המפורטת המאושרת הקיימת (תכנית בנין ערים מפורטת חמי זוהר תשל"ג 1973).
-לכלול במסגרת התכנית המעודכנת כאמור גם את כל תכניות השינויים לגבי קטעים של התכנית המפורטת הקיימת כפי שהוגשו ואושרו מאז הכנתה בשנת 1973.
3. כפיפויות והתייחסות לתכניות אחרות:
-תכנית זאת כפופה להוראות תכנית המתאר עין בוקק חמי-זוהר תשל"ג 1973, למעט הוראות תכנית זאת הסותרות את הוראות תכנית המתאר, בכל מקרה של סתירה כאמור קובעות הוראות תכנית זאת.
- הוראות תכנית זאת מבטלות הוראותיה של התכנית המפורטת הקיימת "תכנית בנין ערים מפורטת חמי זוהר תשל"ג 1973", ותכניות מפורטות מאושרות נוספות כדלהלן: 105,1/105
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה ואשר ייקרא להלן "התשריט".
5. תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח התחום בחוף גבולות התכנית כמסומן בתשריט.
6. שטח התכנית : 649 דונם

ב. יעודי קרקע ותקנות בניה ופיתוח

1. מלונאות : -השטחים המסומנים בתשריט בקווים אופקיים וצבועים כתום מיועדים למלונאות.
-מותר בשטחים אלה לבנות מלונות בתחום השטח המיועד לבניה כמצויין בתשריט.
-תקנות הבניה הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות דלהלן.

2. שרותי מרפא ונופש: -השטחים המסומנים בחשרים בקווים אנכיים מלאים או מרוסקים, צבועים סגול ו/או מוחתמים בקו סגול כהה מלא או מרוסק, מיועדים לשרותי מרפא ונופש.

-מותר בשטחים אלה להקים מבנים ומתקנים המספקים שרותי מרפא הקשורים בתכונותיו המיוחדות של ים המלח, ושרותי נופש הקשורים לשרותי מרפא כנ"ל.

"שרותי מרפא" כוללים: מרחצאות מרפא, מרפאות, מתקני שיזוף ורחצה מיוחדים וכדומה.

"שרותי נופש" כוללים: שרותי חוף רחצה - מלחחות, ב"כ, מקלחות; וכך מסעדות, מזנונים, בתי קפה וכדומה - בתנאי שיהוו כאמור חלק בלתי נפרד ממתקני המרפא.

-תקנות הבניה הן כמפורט בסבלת השימושים והתקנות דלהלן.

3. שרותי חוף ונופש: -השטחים המסומנים בחשרים אנכית ואופקית בקווי שתי וערב וצבועים בחום- מיועדים לשרותי חוף ונופש.

-מותר בשטחים אלה להקים מבנים ומתקנים המספקים שרותי חוף ושרותי נופש על בסיס מסחרי.

"שרותי חוף" כוללים: שרותי חוף רחצה - מלחחות, בכ', מקלחות וכו'.

"שרותי נופש" כוללים: מזנונים, מסעדות, בתי קפה, מועדוני בידור, מועדוני ומתקני ספורט, ושטחים מסחריים לממכר חפצים ולמתן שרותים בעלי זיקה לנופש ולתיירות ועל בסיס קמעונאי בלבד.

-תקנות הבניה הן כמפורט בסבלת השימושים והתקנות דלהלן.

4. סבלת השימושים ותקנות הבניה: ראה סבלה בדף הבא.

4. טבלת השימושים ותקנות הבנייה:

ה י ע ר ו ת	תקן תניה		מפלס שני רצפת הבטון הנמוכה ביותר המותר	מרחק פירכי מנייה בניה מירככי מותר מעל פלס הכניסה הראשית	% בנייה גובה בנייה מירככי מירככי מותר מעל פלס הכניסה הראשית	שטח התלקה (ר ²)	מס' תלקה	היעור
	רכב גדול	רכב פרטי						
- בחלקה 4.2.2 מותרת בניה מדורגת על השיפוע הטבעי באופן שבכל קטע מדורג יהיה הגובה המירככי מעל פני הקרקע הטבעית 7.0 מ'.	"	"	- 389.50	'P 2 - 'מ 7.0	200%	9.85	4.2.1	שירותי מראש ונינוש
	"	"	-	'P 2 - 'מ 7.0	100%	11.45	4.2.2	
- בחלקה 4.2.3 מפלס הכניסה הראשית מתווה גשר בגובה של קומה אחת מעל לכביש הראשי	"	"	-	'P 1 - 'מ 4.5	80%	2.10	4.2.3	
בחלקות 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4 מותרת בניה מדורגת על השיפוע הטבעי, באופן שבכל קטע מדורג יהיה הגובה המירככי מעל פני הקרקע הטבעית 22.0 מ'	"	"	- 389.50	'P 8 - 'מ 26.0	100%	21.36	4.4.1	מלונאות
	"	"	-	'P 6 - 'מ 20.0	100%	13.38	4.4.2	
בחלקות 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6 מותרת בניה מדורגת על השיפוע הטבעי, באופן שבכל קטע מדורג יהיה הגובה המירככי מעל פני הקרקע הטבעית 22.0 מ'	"	"	- 389.50	'P 6 - 'מ 20.0	100%	14.65	4.4.3	
	"	"	- 389.50	'P 11 - 'מ 33.0	100%	13.62	4.4.4	
בחלקות 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6 מותרת בניה מדורגת על השיפוע הטבעי, באופן שבכל קטע מדורג יהיה הגובה המירככי מעל פני הקרקע הטבעית 22.0 מ'	"	"	- 389.50	'P 11 - 'מ 33.0	100%	13.64	4.4.5	
	"	"	- 389.50	'P 11 - 'מ 33.0	100%	16.55	4.4.6	
בחלקות 4-4.5.1 רשאי מהגזים הועדה לאשר תקן תניה מוקטן או כופר תניה, פמאח צמידות החלקות לשטחי תניה ציבוריים ומפאח גודלן קטן של החלקות והנאי הטופוגרפיה הקשיים.	"	"	- 389.50	'P 1 - 'מ 4.5	150%	2.75	4.5.1	שירותי חוף ונינוש
	"	"	- 389.50	'P 1 - 'מ 4.5	150%	0.60	4.5.2	
בחלקות 4-4.5.1 רשאי מהגזים הועדה לאשר תקן תניה מוקטן או כופר תניה, פמאח צמידות החלקות לשטחי תניה ציבוריים ומפאח גודלן קטן של החלקות והנאי הטופוגרפיה הקשיים.	"	"	- 389.50	'P 1 - 'מ 4.5	150%	1.55	4.5.3	
	"	"	- 389.50	'P 2 - 'מ 7.0	150%	3.00	4.5.4	

תקנות כלליות

- 4.1 - הגובה הקובע במדידת הגובה המירככי המותר הוא המפלס העליון של כרכוב הגג.
- 4.2 - מלבד הנבלה גובה מירככי כללית לגבי בנייה בכל המגשר, כמצויין בטבלה דלעיל, מוגבל גובה הבניה בחלקי המגשר השונים עפ"י המצויין בתשי"ט.
- 4.3 - מותר לבנות מעל לגובה המירככי כנ"ל מתקנים על הגג - כגון מירככי מים ראשיים, קולטי שמש, חודרי מכונות למעליות וכדומה - בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובנייה. הועדה תאשר בניה כנ"ל רק על סמך הגשת תכניות מפורטות של כל המתקנים, ועפ"י שיקול דעתה הפלעי.
- 4.4 - מפלס הכניסה הראשית יהיה בגובה של לא יותר מ 1.5 מ' מעל פני הנקודה הגבוהה ביותר בכביש הגישה למבנה (באין כביש - עפ"י הכניחות הכביש) ובאין תכניות - עפ"י קביעת מהגזים הועדה לתכנון ובניה).
- 4.5 - % הבניה המירככי המותר כולל את כל המרפסות, המתקנים והמקלטים הדרושים בכל קומות הבניין.
- 4.6 - כל השטחים בטבלה חושבו בק.מ. 1250=1 ולסיכך נחשבים לשטחים מקורביים, עד להכנת שטח הקצאה על ידי מודד מוסמך. אחוזי הבניה לצורך רישוי יחושבו אך ורק על סמך שטח הקצאה של מודד מוסמך כנ"ל.
- 4.7 - מפלסי פני רצפות הבטון בטבלה הם מפלסים מוחלטים, עפ"י רשת אנף המדידות.

5. דרכים וחניות ציבוריות: - דרכים קיימות לשימור צבועות בתשריט בחום.
- דרכים קיימות לביטול אינן צבועות בתשריט, ומסומנות בקווקו אלכסוני.
- דרכים מוצעות צבועות בתשריט באדום.
- שטחי חניה ציבורית מסומנות בתשריט בקווי שתי וערב אלכסוניים וצבועים אדום.
6. שטחים ציבוריים פתוחים: - שטחים ציבוריים פתוחים צבועים בתשריט בירוק בהיר.
- מותר בשטחים אלה לבצע עבודות פיתוח, ריצוף, גינון, מגרשי משחק ציבוריים וכדומה. אין מותרת בהם כל בניה.
7. חוף ים: - השטחים הצבועים זהוב בתשריט מיועדים לחוף ים.
- בחוף ים מותרת הקמת מתקנים ושרותי חוף המיועדים למתרחצים בלבד: מלתחות, ב"כ, מקלחות, סככות צל, סככת מציל, ברזיות שתיה, מתקני משחק וספורט הקשורים לשהיה בחוף הים.
- שטחי חוף ים יהיו פתוחים לציבור הרחב, בין בתשלום ובין שלא בתשלום. גידור שטח חוף ים מותר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.
8. שטח ים מוגבל: - שטחי ים מוגבלים צבועים בתשריט תכלת.
- בשטחים אלה מותרת פעילות רחצה בלבד.
9. שמורות נוף: שטחי שמורת נוף מסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים, הצבועים ירוק בהיר על רקע בלתי צבוע.
שטחים אלה ישארו במצבם הטבעי ולא יבוצעו בהם כל עבודות בניה ופיתוח.
10. מערכות אלקטרומכניות, אספקה ותשתית:
- כל צנרת התשתית בהטח התכנית תהיה תת-קרקעית - כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, חקשורת, גז וכו'.
- חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה וחקשורת יהיו תת-קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.
- מערכות מיזוג אוויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש; לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
- חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים.

והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקייה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה.

- גידור שטחים מבוזגים יהווה חלק בלתי נפרד מחכניות המבנים. תכנית פיתוח הכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה כחלק בלתי נפרד מחכניות המבנים.
- לא יורשה שילוט פראי בכל חלקי ואזורי התכנית כולל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב של החכנון הכולל ותכנון המבנים, ובאישור מהנדס הועדה.
- על מהנדס הועדה מוטלת החובה לוודא הכללת כל פרטי התקנות, החשתי, האטפקה, השילוט וכדומה כנזכר לעיל בהכניות ובתשריטים המשמשים לרישוי. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הבטחת כל פרטי הביצוע האמורים מראש, לשביעת רצון מהנדס הועדה ובכפוף לתקנות דלעיל.

11. חמרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים:

- מפרט חמרי גמר חיצוניים כאמור יהווה חלק בלתי נפרד מחכניות המבנים המוגשות לאישור הועדה והמשמשות לרישוי.
- על מהנדס הועדה מוטלת החובה לוודא שימוש בחמרי גמר ברי קיימא ונוחים לאחזקה, להבטחת שמירת החזות החיצונית של מבנים ומתקנים בשטח התכנית.
- לא יהיה שימוש ביותר מ-3 חמרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית; 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 גמר לצורך תקנה זאת משמעותם החומר והגוון במיוחד.
- השימוש בחמרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

12. רשימת שטחים:

היעוד	שטח בדונמים	%
מלונאות	93.20	14.36
שרותי מרפא ונופש	23.40	3.61
שרותי חוף ונופש	7.90	1.22
סה"כ ביניים 1	124.50	19.19%
שטח ציבורי פתוח	50.80	7.83
דרכים וחניות	52.10	8.03
חוף ים	64.20	9.89
שטח ים מוגבל	140.10	21.59
שמורת נוף	217.30	33.47
סה"כ ביניים 2	524.50	80.81
סה"כ כללי	649.00	100 %

13. הוראות מיוחדות להכנת תכניות לרישוי:

- חלה חובה להגיש תכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1=500 או 1=250 של כל החלקה המיועדת לבניה/פיתוח. התכנית תכלול גישות, חניות, קירות תומכים, גדרות, ביחני אשפה, חצרות משק, גינות, בריכת שחיה וכדומה; עם ציון כל המפלסים והגבהים וחמרי הגמר המתוכננים.
- תכנית פיתוח כאמור תהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור ולרישוי בועדת בנין ערים; התכנית תערך על גבי סמי אורגינל של מעט מודד מוסמך.
- חלה חובה לכלול בתכניות המוגשות לועדת בנין ערים לרישוי כנ"ל גם תכנית החלקה וסביבתה הקרובה בק.מ. 1=1250, כולל סימון העמדת הבנינים בחלקה וגישות הרכב הראשיות מהכביש הסמוך ביותר.
- לא יוצאו היתרי בניה ופיתוח ללא הגשת ואישור תכניות כנ"ל כחלק בלתי נפרד מהתכניות המוגשות לרישוי.

ע. ומו. גלעז, אדריכלים בע"מ
תל-אביב, רח' הנביאים 26, טל. 280062
גזח ירק, דגני-פתח תקווה

חתימות:

המתכנן

בעל הקרקע

היוזם

השרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
מס' תכ. 139/03/10 מס' 10
מס' תכ. / מס' נפת 262
מס' תכ. / מס' נפת 28.7.80
מס' תכ. / מס' נפת 28.7.80
לחוכמת הבניה לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מס' תכ. 139/03/10 פורסמה למתן תוקף בלוקוס
הפרסומים מס' _____ מיום _____ עמוד _____

השרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
מס' תכ. 139/03/10 מס' 10
מס' תכ. / מס' נפת 262
מס' תכ. / מס' נפת 251
מס' תכ. / מס' נפת 24.7.80
מס' תכ. / מס' נפת 24.7.80
לחוכמת הבניה לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מס' תכ. 139/03/10 פורסמה לתפקידה בילקוס
הפרסומים מס' 2612 מיום 13.3.80 עמוד 1252