

הסגן אמרץ

ת.ד. 11  
07-05-1996  
תמונה - גיבה

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר - רמת הנגב וערבה תיכונה

**חמ"ל זוהר**

תכנית מתאר מס. 14/100/02/10

שינוי לתכנית מתאר מס. 9/100/02/10

ולתכנית מפורטת 139/03/10

משרד המגורים מחוז הדרום  
המס' התכנון והתכנון המס' 1965  
התכנון והתכנון המס' 14/100/02/10  
התכנון והתכנון המס' 9/100/02/10  
התכנון והתכנון המס' 139/03/10  
ביום 14/5/96 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
הועדה המחוזית

תאריך: פברואר 1995  
עדכון: ינואר 1996  
עדכון: אפריל 1996

הודעה על אישור תכנית מס. 14/100/02/10  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4619  
מיום 18/6/96

ע.ו.מ. גלעד אדריכלים בע"מ  
התע"ש 4 גבעתיים 03-7318666

1. מבוא לתכנית מתאר 14/100/02/10

באתר חמי זוהר חוף ציבורי מרכזי פתוח לאורך כ-200 מ' לפי התב"ע המאושרת הקיימת. בימי שיא בעונה החוף צפוף בנופשים ומתרחצים, וגם החניה אינה מספקת. כן אין בתכנון הקיים מענה לביקושים מיוחדים של קבוצות איכלוס כגון חרדים.

לפיכך מציעה התכנית כמטרה עיקרית להרחיב את גבולות תב"ע חמי זוהר (לכיוון צפון), ולאפשר תוספת שטחי חניה ציבורית וכן שטח מרוכז ל"שרותי מרפא ונופש" לאורך רצועת חוף בת כ-125 מ' (דהיינו, הגדלה פי כ-1.6 של קיבולת הנופשים בחופי אתר חמי זוהר).

כן מפרטת התכנית זכויות הבניה במגרש 4.5.2 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

בנוסף מציעה התכנית הסדרת הגנת החוף בקטע של מלון "מוריה" הקיים ע"י סוללת הגנה היקפית משולבת בפיתוח חוף רחצה בחזית המלון - הכל במסגרת שטח המיועד ל"שטח משולב: חוף רחצה/מתקנים הנדסיים" כמפורט בתשריט ובתקנון.

שם התכנית : תכנית מפורטת מס. 14/100/02/10  
שינוי לתכנית מתאר 9/100/02/10, ולתכנית מפורטת  
139/03/10.

מחוז : הדרום.

נפה : באר-שבע.

מקום : חמי זוהר.

גוש : 10046

חלקה : 5,6,7 (חלקי).

גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית : א. 6 דפי הוראות בכתב להלן הוראות התכנית.  
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד  
מהתכנית.

יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה תמר, רמת הנגב וערבה  
תיכונה.

מגיש התכנית : החברה לפיתוח חוף ים המלח סדום וערד.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

עורכי התכנית : ע.ומ. גלעד אדריכלים.

שטח התכנית : 132.53 דונם.

מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור שרותי מרפא  
וכופש וכן לתכנון חוף רחצה מורחב עם מתקנים  
הנדסיים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הוראות  
ומגבלות בניה.

יחס התכנית לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה להוראות תכנית 100/02/10 על שינוייה ולהוראות תכנית מפורטת 139/03/10 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.

חלוקה ויישום : חלוקת השטח תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום.

הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

שלבי ביצוע : התכנית מיועדת למימוש תוך 10 שנים ממועד אישורה.

הוצאות התכנית: הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות התכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי התכנית/מגישי הבקשות להיתר.

הציונים בתשריט : בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא בתשריט.

### 3. תכליות ושימושי קרקע

#### א. הגדרות

##### 1. שטח לשרותי מרפא ונופש.

מותרים מבנים ומתקנים המספקים שרותי מרפא הקשורים בתכונותיו המיוחדות של ים המלח ושירותי נופש הקשורים לשרותי מרפא כנ"ל.  
"שרותי מרפא" כוללים: מרחצאות מרפא, מרפאות, מתקני שיזוף ורחצה מיוחדים וכדומה.  
"שרותי נופש" כוללים: שרותי חוף רחצה - מלתחות, ב"כ, מקלחות, וכן מסעדות, מזנונים בתי קפה וכדומה - בתנאי שיהיו כאמור חלק בלתי נפרד ממתקני המרפא.  
תקנות הבניה הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנון דלהלן.

##### 2. שטח לשרותי חוף ונופש.

מותרים מבנים ומתקנים המספקים שרותי חוף ושרותי נופש על בסיס מסחרי.  
"שרותי חוף" כוללים: שרותי חוף רחצה - מלתחות, ב"כ, מקלחות וכיוצ"ב.  
"שרותי נופש" כוללים: מזנון, מסעדה, בית קפה, מועדון בידור, מועדון ומתקני ספורט, ושטחים מסחריים לממכר חפצים ומתן שרותים בעלי זיקה לנופש ולתיירות ועל בסיס קמעונאי בלבד.  
תקנות הבניה הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות דלהלן.

**3. שטח ציבורי פתוח.**

שטחים פתוחים טבעיים, גנים ציבוריים, פסי ירק וכד'. מותרות בשטחים אלו עבודות פיתוח, ריצוף, גיבון, מתקני משחק וספורט לרבות בריכות שחיה ושרותים ציבוריים, וכן קווי תשתית ומתקנים הנדסיים. כל פיתוח כנ"ל מותר באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

**4. שטח לחוף רחצה**

בחוף רחצה מותרת הקמת מתקנים לשרות המתרחצים כדוגמת שרותים ומקלחות, סככות צל, סככות מציל, ברזיות, שטחי ספורט, בריכות שחיה וכו' לרבות שרותי הצלה, שטחי אחסנה לשרות החוף ותאי יום למנוחה; וכן מערכות קוי תשתית ומתקנים הנדסיים. תותר סגירה של קטעי חוף המיועדים למרפא באישור הועדה המקומית.

פיתוח החוף יבוצע ע"פ תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית. תובטח גישת רכב חרום לכל חופי הרחצה לרבות חופים סגורים.

**5. שטח משולב: חוף רחצה/מתקנים הנדסיים**

מותרים באזור זה כל השימושים של חוף רחצה למעט בנית מבנים.

יותרו עבודות בניה ומתקנים הנדסיים המיועדים להגנת החוף מפני עלית מפלס המים כבריכה 5, וכל עבודות הגיבון והפיתוח הדרושות לשיפור הנוף ולהכשרת השטח לפעילויות הנופשים, ובלבד שלא תפגענה בתיפקוד מתקני ההגנה הנ"ל.

**6. שטח ים מוגבל (בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים).**

השטח מיועד לרחצה. תותר בו הקמה של סוללות סכרים תעלות לגונות וכו' שמטרתם להגן על אזורי המלונאות חופי הרחצה ואתרי המרפא בפני הצפה או נזקים אחרים למתקני התיירות או לפעילות התיירות והמרפא כתוצאה משינויים במפלס או באיכות מי בריכה 5.

**7. שטח לחניה ציבורית**

ארגון החניה וצורת השטח המדוייקת יקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. 10% לפחות משטחי החניה יוקדשו לפיתוח נופי.

**8. דרך**

בתחום רצועת הדרך יותרו מדרכות, קירות תומכים וגדרות הגובלים במדרכות, קוי תשתית ומתקנים הנדסיים, ריהוט רחוב, ופיתוח נופי הכל בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

ב. טבלת מגבלות בניה ושטחי בניה מירביים מותרים

הערות	מס קומות וגובה בניה	קווי בנין			היקפי בניה מירביים מ"ר				חלקה		אזור	
		ק	צ	א	סה"כ	למטרות שרות		למטרות עיקריות		שטח (ד')		מס
						ב	א	ב	א			
ק' כניסה 5 מ' גובה וק' תחתונה 4 מ' גובה.	2 ק' 9 מ'	0	10	0	2160	745	15	465	935	3.15	4.2.4	שרותי מרפא ונופש
ק' כניסה 4.5 מ' ק' תחתונה 3.5 מ' מפלס כרכוב עליון עד + 620.6	2 ק' 8 מ'	0	0	0	600 מ"ר	60	90	180	270	0.6	4.5.2	שרותי חוף ונופש

מעל מפלס רצפת הכניסה הקובעת. מתחת מפלס רצפת הכניסה הקובעת.

הערות:

1. גובה הבניה במגרשים יימדד ממפלס המדרכה ליד הכניסה הראשית אל המבנה המרכזי (המדידה עד למפלס העליון של כרכוב גג המבנה). מספר הקומות הוא המירבי המותר במסגרת מגבלת הגובה כנ"ל וימדד כנ"ל.
2. בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחי חוף רחצה מותרת בניה חד-קומתית של מבנים ומתקנים לשרות הציבור בלבד (למעט שטחים מסחריים) בהיקף מירבי של 10% ברוטו משטחים אלה, ובכפוף לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה. חניה: בהתאם לתקן חניה ארצי.

ג. תנאים להיתר בניה

תכנית הגשה למתן היתר בניה תכלול:

1. תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 על גבי מפת מודד מוסמך וכן חתכים דרך החלקה באותו ק.מ. המתארים את המבנה והפיתוח המתוכנן והתייחסותם לשטחים הגובלים בחלקה.
2. פרוט התחברות למערכות מים, ביוב וקולחין ציבוריות המבוססות על תכניות אב ספציפיות מאושרות.
3. מפרט חמרי גמר חיצוניים: חומר וגוון.
4. תכנית הגג, כולל כל המתקנים, האלמנטים הכלולים בו ואמצעי הסרתם.
5. פתרון הנדסי, אשר יבטיח עמידות המבנה בתנאים הסיסמיים והקורוזיביים של האזור, לרבות הגנת היסודות והמבנה מפני עלית מפלס המים בבריכה 5, ועלית מפלס מי תהום כנ"ל.
6. התחייבות להגנת המבנה בטווח הארוך מפני נזקי עלית מפלס המים בבריכה 5.

**ד. מערכות אלקטרומכניות, אספקה ותשתית**

1. כל צנרת התשתית בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכו', באישור הגורמים הנוגעים לדבר.
2. חדרי טרנספורמציה וכל המתקנים והציוד הנלווה להם יהיו בבניה קשה, ישולבו בקומת קרקע או מרתף של מבנים ולא יחרגו מקוי הבנין המותרים. מיקומם וצורתם תאושר ע"י חברת חשמל ומהנדס המועצה.
3. מערכות מיזוג אוויר ישולבו אינטגרלית בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת ווללא אישור מהנדס הועדה של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
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.
5. מערכת המים תכלול מי חצר מי שתיה מים מטוהרים. כל שטחי האכסון מחוייבים באיגוס מים, בהתאם לקביעת מהנדס הועדה.
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.
7. תשתיות מים, ביוב, וקולחין יהיו בהתאם לתכניות אב מאושרות בנושאים אלה, ובהתאם לתכניות מפורטות שיקבלו אישור הגופים המוסמכים.

200  
ה"פ  
האספקה  
ה"פ

ע. ומ. גלעד/אדריכלים בע"מ  
התע"ש 4 גבעתיים 03-7318666  
נוה ירק, דואר מתחם תקווה

המתכנן

בעל הקרקע



היוזם