



מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי תמר ערבה תיכונה



## חמי זוהר

### הרחבת שצ"פ באזור החוף

תכנית מפורטת מס 10/מק/1014  
(איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים)  
שינוי לתכנית מפורטת 139/03/10 חלק א'

ע. ומ. גלעד אדריכלים

פברואר 2000  
אפריל 2000  
מאי 2000  
יולי 2000  
אוג. 2000  
אוקט. 2000

מבוא

תכנית זאת מציעה הרחבת רצועת שצי"פ קיימת בקטע המרכזי של חוף חמי זוהר לצורך הנחת קווי תשתית ציבורית. ההרחבה מוצעת לכיוון דרום, על שטח מלונאות קייס, אשר יפוצה בשטח זה בגודלו לזה הנלקח ממנו כאמור, על ידי הרחבתו מזרחה.

אין שינוי בשטח המלונאות ובזכויות הבניה בו.

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי תמר ערבה תיכונה  
 חמי זוהר  
 הרחבת שצ"פ באזור החוף  
 תכנית מפורטת מס. 10 / מק / 1014  
 (איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים)  
 שינוי לתכנית מפורטת 139/03/10 חלק א'

	<u>כללי</u>	1.
תכנית זאת תיקרא "חמי זוהר - הרחבת שצ"פ באזור החוף - תכנית מפורטת מס 10 / מק / 1014 - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים - שינוי לתכנית מפורטת 139/03/10 חלק א'."	שם התכנית	1.1
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.	תחולת התכנית	1.2
מחוז : הדרום נפה : באר שבע גוש : 100146	מקום התכנית	1.3
41.896 דונם	שטח התכנית	1.4
החברה לפיתוח חוף ים המלח נה זוהר, סדום 84960 טל. 07-6584148 פקס. 07-6584187	יוזם ומגיש התכנית	1.5
מינהל מקרקעי ישראל רח' בן צבי 1, באר שבע 84893 טל. 07-6294777 פקס. 07-6230846	בעל הקרקע	1.6
ע. ומ. גלעד אדריכלים רח' התע"ש 4, גבעתיים 53397 טל. 03-7318666 פקס. 03-7324401	עורך התכנית	1.7
יצירת מסגרת תכנונית לשינויים בחלוקת שטחים (הרחבת שטח ש.צ.פ. קיים, לצורך מעבר תשתיות ציבוריות ע"ח חוף ים), על ידי איחוד וחלוקה בהסכמה, ללא שינוי בשטח למלונאות ובזכויות הבניה שבו.	מטרת התכנית	1.8
התכנית כפופה לתכנית 139/03/10 חלק א' על שינוייה, למעט הוראות תכנית זאת המהוות להן שינוי.	יחס לתכניות אחרות	1.9
א. תשריט בק.מ. 1:1250. ב. הוראות התכנית ( 8 דפים).	מסמכי התכנית	1.10

**2. יעודי ושימושי קרקע**

- 2.1 מלונאות : שטחים בתשריט הצבועים צהוב ומותחמים בחום מיועדים למלונאות ונופש.  
התכליות המותרות בשטחים אלה הן כמפורט בתכנית 139/03/10.
- 2.2 שטח ציבורי פתוח : שטחים בתשריט הצבועים ירוק בהיר מיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים.  
התכליות המותרות בשטחים אלה הן כמפורט בתכנית 139/03/10.
- 2.3 חוף ים : שטחים בתשריט הצבועים צהוב מיועדים לחוף ים.  
התכליות המותרות בשטחים אלה הן כמפורט בתכנית 139/03/10.
- 2.4 שטח ים מוגבל : שטחים בתשריט הצבועים תכלת מיועדים לשטח ים מוגבל.  
התכליות המותרות בשטחים אלה הן כמפורט בתכנית 139/03/10.
- 2.5 דרכים : דרכים קיימות צבועות בתשריט בחום.

**3. טבלת שטחים קיימים ומצעים לפי יעודים**

%		שטח (דונם)		היעוד
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
32.509	32.509	13.620	13.620	מלונאות
9.308	8.156	3.964	3.417	ש.צ.פ.
10.484	11.636	4.328	4.875	חוף ים
5.420	5.420	2.271	2.271	דרכים
42.279	42.279	17.713	17.713	שטח ים מוגבל
100.00	100.00	41.896	41.896	סה"כ

4. טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי יעודים

4.1 מצב קיים

הערות	תקן חניה		מפלים פני רצפת הבטון הנמוכה ביותר המותרת	גובה בניה מירבי מותר מעל מפלס הכניסה הראשית	% בניה מירבי מותר	שטח התלקה (ד')	מס. חלקה	היעוד
	רכב פרטי	רכב גדול						
	1 חניה / 3 חדר	1 חניה / 50 חדר	-389.50	33.0 מ' - 11 ק'	100%	13.62	4.4.4	מלונאות

תקנות כלליות

הכל כמפורט בתכנית 139/03/10

4.2 מצב מתע

הערות	מס. חדרים מירבי	מפלים רצפה הנמוכה ביותר המותרת	גובה		סה"כ כללי (%)	שטח שרות (%)		שטח עיקרי (%)		שטח (דונם)	מס.
			גובה מוחלט מירבי	קומות מתחת למפלס הכניסה		קומות מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה			
	200	-388.00		1	100	10	20	10	60	13.620	4.4.4

	<b>5.</b>	<b>תקנות כלליות</b>
5.1	גובה בניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה מוחלט מירבי כמצויין בטבלת זכויות הבניה לעיל משמעותו מפלס כרכוב הגג העליון במבנה.</li> <li>- הועדה המקומית רשאית להתיר הצבת מתקנים המשרתים את המבנה מעל לגובה המוחלט המירבי כאמור - כגון אנטנה מרכזית, מיכל מים ראשי, קולטי שמש, מתקן מיזוג אוויר ובתנאי שאינם מקורים וינקטו אמצעים בנייניים להסתרתם כחלק אורגני מאדריכלות המבנה.</li> </ul>
5.2	חניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>- תקן החניה המחייב לגבי כל שטחי התכנית הוא תקן החניה הארצי המאושר בתוספת 20%.</li> <li>- חניה מקורה תיכלל בשטחי השרות.</li> </ul>
5.3	חמרי גמר	<ul style="list-style-type: none"> <li>- חמרי גמר המעטפת החיצונית במבנים יהיו ברי קיימא ונוחים לאחזקה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>- לא ייעשה שימוש ביותר מ- 3 חמרי גמר שונים על גבי המעטפת החיצונית של מבנה בשטח התכנית; ובכל מקרה ייעשה שימוש בחומר עיקרי אחד על פני מרבית שטחי המעטפת, וחמרים אחרים ישמשו לגיוון בלבד.</li> <li>- "חמרי גמר" - משמעותם החומר והגוון במאחד.</li> </ul>
5.4	שילוט	<ul style="list-style-type: none"> <li>- שילוט מבנים ומתקנים בשטחי כל המגרשים בגבולות התכנית חייב באישור מהנדס הועדה המקומית.</li> </ul>
5.5	תשתיות	
5.5.1		<ul style="list-style-type: none"> <li>- כל קווי התשתית בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים, בין אם בשטחים ציבוריים ובין אם בשטחי מגרשים פרטיים.</li> </ul>
5.5.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>- חשמל ותקשורת:</li> </ul>
5.5.2.1		<ul style="list-style-type: none"> <li>- חדרי שנאים ומתקנים דומים יהיו תת-קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה, או ישולבו בשטחי פיתוח ציבוריים פתוחים תוך נקיטת כל האמצעים לעיצובם האדריכלי ואו הצנעת נוכחותם בשטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>- על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ייתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</li> <li>- בעלי זכות בנכסים יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות השנאים שבחצרים.</li> </ul>
5.5.2.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</li> <li>- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</li> <li>- 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.</li> </ul>

מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי תשתית אחרים, הכל בתאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.

- 5.5.3 מים:
- בכל שטחי התכנית חלה חובה להתקנת מערכת מים כפולה: מי שתיה, ומים מטוהרים.
  - חלה חובת התקנת איגום מי שתיה בכל המגרשים בשטח התכנית, בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.
  - השקיית גינון תהיה במי קולחין מטוהרים.

- 5.5.4 ביוב:
- שפכים בכל שטחי התכנית יוזרמו למכון הטיהור האזורי בעין בוקק.
  - מי קולחין מטוהרים יוזרמו מהמכון לשטחי התכנית וישמשו להשקיית גינון.

- 5.6 חצרות משק :
- חצרות משק בלתי מקורות ומתקני אשפה יהיו סגורים בגדרות ומובלעים בשטחים המבנים, והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה. גדרות ושערים סביב חצרות משק יהיו בגובה מינימלי 2 מ' מעל פני מפלס דרך הגישה אליהם.

## 6. תנאים למתן היתרי בניה

בנוסף לתנאים הקבועים בדין יחולו תנאים כדלקמן:

- 6.1 תכנית בינוי ופיתוח :
- חלה חובה להגיש תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- בתכנית יפורטו: העמדת מבנים ומתקנים; שטחי גינון, ספורט ופעילויות חוף; גישת רכב לכניסה ראשית לחניה, לפריקה ולטעינה; שטחי חניה לסוגי כלי רכב שונים בהיקף של 20% מעל לנדרש בתקן החניה; חצרות משק ופתרונות לאצירת אשפה וגישה לפינוייה; מפלסי קרקע, פתרונות לניקוז, קירות תומכים, גדרות ומעקות לרבות ציון חומרי הבניה והגמר; וכל פרט אחר לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2 חזיתות וגימורים :
- חלה חובת סימון כל חומרי הגימור על מעטפת המבנים החיצונית בתרשימי החזיתות בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- 6.3 הגנת יסודות ושלד במבנים :
- חלה חובה להגן על יסודות ושלד מבנים בשטח התכנית בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, הידרולוגיים, הסייסמיים והקורוזיביים השוררים באזור, ובהתאמה לעלייה הצפויה במפלס מי התהום בכל מקום בו הדבר רלבנטי ולפי דרישת מהנדס הועדה המקומית, וכן בהתאמה לתופעת התהוות "בולענים" (בורות ושקיעות קרקע פתאומיות, ככל הידוע כתוצאה מזרימות תת-קרקעיות).
- לא ינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל הנוקים בהתאמה לתנאי האתר כנ"ל.
- בנוסף רשאית הועדה המקומית לתכנון ובניה לדרוש כתנאי נוסף למתן היתר בניה, קבלת כתב התחייבות בצרוף ערבות בנקאית מהיזם להבטחת ביצוע המיגון כמפורט לעיל.

	<u>שנות</u>	.7
10 שנים מיום אישורה.	7.1	טווח ביצוע התכנית :
הוצאות התכנית לרבות עריכתה וביצועה יחולו על יוזמי ומגשי התכנית.	7.2	הוצאות התכנית :

**חתימות :**

ע.ומ. נלעזר / היכלים בע"מ  
 התעש 53397  
 סל. 732060 / פקס: 7318666  
 עורך התכנית

בעל הקרקע

החברה לפיתוח חוף ים  
 המלח, חבל סדום  
 וערת בע"מ  
 יוזם התכנית

**המקומית לתכנון ובניה**  
 ז"מ -  
 ערבה תיכונה  
 1014 / 10-10  
 י"ר תכנית מס'  
 י"ה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 29.4.01  
 י"ר מועדה  
 מהנדס המועדה