

1-1613

מחוז הדרום

במחוז-תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס. 9/184/03/6 - "חמי-יואב"

שינוי לתכניות מפורטות 6/184/03/6 ו- 8/184/03/6

שכת התכנון המחוזית
13-01-1993
במחוז הדרום

13

קיבוץ שדה יואב

ועדה מקומית שקמים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 9/184/03/6
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/1/93 לאשר את התכנית.
סמונכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

ע. ומ. גלעד אדריכלים

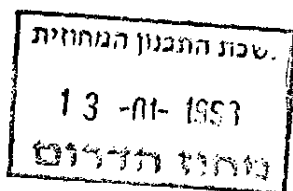
הודעה על אישור תכנית מס. 9/184/03/6
פורסמה בל. נ. ס. 8500705-08
מיום 8503163-08

פברואר 1997

עדכון להפקדה:

דצמבר 1997

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 79835
טל. 8500705-08, 8502143-08
פקס. 8503163-08



מבוא

עם התרחבות הפעילות באתר המרחצאות "חמי יואב" נוצר הצורך לבדוק מחדש היבטים
תכנוניים בראייה ארוכת טווח.

התכנית המוצעת באה לענות על צרכים עתידיים במספר תחומים:

- ◆ הסדרת הגישה, התנועה והחניה, והקצאות קרקע בהתאם.
- ◆ הרחבת שטח "מלונאות ונופש" כדי לאפשר פיתוח פעילויות נוספות ולהרחיב את
הקיימות.
- ◆ יצירת שטח מסחרי נילוה, להעשרת מגוון הפעילויות המוצע באתר ולהרחבת הבסיס
הכלכלי להפעלתו.

שכת התכנון הנרחבת
 13-01-1998
 בנרוע הדרונו

מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי "שקמים"
 תכנית מפורטת מס. 9/184/03/6 - "חמי-יואב"
 שינוי לתכניות מפורטות 6/184/03/6 ו- 8/184/03/6

1. מחוז : הדרום
2. נפה : אשקלון
3. המקום : מועצה אזורית יואב - קבוץ שדה יואב
4. גוש : 2801 ; חלקות: 4,3 ; חלקי חלקות: 5,21
5. היחום : קבוץ שדה יואב והועדה מקומית לתכנון ולבניה שקמים.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. המתכנן : ע. ומ. גלעד אדריכלים.
8. שטח : כ-223 דונם.
9. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכ"מ מפורטת 9/184/03/6 שינוי לתכניות מפורטות 6/184/03/6 ו- 8/184/03/6.
10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שטחי הנופש, המסחר והחניה, עיני שינויים ביעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ונספח א' תכנית בינוי ותנועה מנחה בק.מ. 1:1000.
12. ציונים בתשריט : כמסומן ומתואר במקרא ובתשריט.
13. יחס לתכניות קודמות : התכנית מבטלת את תכנית 6/184/03/06 ומהווה שינוי לתכנית 8/184/03/06.
14. תכליות ושימושים והגבלות בנייה:
 - א. נופש ומלונאות: השטח מיועד לניצול מים מקידוח גבה לשימושי נופש הארחה ומרפא. תותר הקמת בריכות במבנים ובשטחים פתוחים, מבנים ומתקנים המיועדים לטיפול מרפא, מגרשי ומתקני ספורט, מלתחות, סככות, שרותים למטיילים, מסעדה ושרותים סניטריים וכן מלון לרבות שרותים הגילויים לו.
 - ב. מסחר: השטח מיועד למבנה מסחרי. תותר הקמת מסעדה, בית קפה, וכן שטחים למסחר קמעונאי.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שקמים"
 דאר נע שקמים, מיקוד 79835
 טל. 08-8500705, 08-8502243
 פקס. 08-8501163

מאגר מים להשקיית שטחים חקלאיים בהתאם לתכנית מפורטת 3/184/03.6. סביב למאגר יותרו נטיעות, שבילים, מדרכות, סככות צל. כן מותרת הקמת מתקנים ומבני שרות הנדסיים.

ג. מתקן הנדסי:

מיועד להקמת תחנת תדלוק מדרגה ג', עפ"י תמ"א/18, תוגש תכנית בינוי, תנועה וחניה לאישור הועדה המקומית, ואישור משרד התחבורה.

ד. שרותי דרך:

שטח מיועד לחניית רכב פרטי ואוטובוסים עפ"י תקן חניה ארצי למבקרי אתר הנופש המלונאות והמסחר, ולמבקרי הפארק בשטח הצמוד לשטח התכנית ממערב.

ה. חניה:

מיועד לפיתוח נופי ולאנדרטה מצרית.

ו. שטח ציבורי פתוח:

השטח מיועד לעיבוד חקלאי.

ז. אזור חקלאי:

טבלת שטחים

15

מוצע		קיים		היעוד
%	דונם	%	דונם	
10.9	24.2	7.9	17.7	נופש ומלונאות
1.1	2.5	-	-	מסחר
1.4	3.0	1.4	3.0	שרותי דרך
13.2	29.4	16.8	37.5	מתקנים הנדסיים
12.4	27.6	14.4	32.0	דרך קיימת
3.5	7.8	-	-	דרך מוצעת
7.8	17.4	1.9	4.2	חניה
1.4	3.2	0.9	2.1	שטח ציבורי פתוח
48.3	107.9	56.7	126.5	שטח חקלאי
100.0	223.0	100.0	223.0	

הערות	קווי בנין			גובה בנייה מירבי (*)		זכויות בנייה (%) לפארש						שטח (דונם)	היעוד
	מסומן בתשריט	קווי בנין	קווי בנין	גובה (מ')	מס' קומות	ליסי קרקע מירבי (%)	סה"כ שטח (%)	מזחית מפלס המניסה		מפלס המניסה			
	5	3	0	5	1	35	35	-	-	5	30	17.7	נופש ומלונאות
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מסחר
	5	5	5	8.5	2	35	35	-	-	5	30	3.0	שירותי-ידרד
	5	5	5	-	-	1		תותר הקמת סככות על				37.5	מתקנים הודסיים
באישור הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בנייה.	5	5	5	4		מיועד לאנדוסטה מצרית ולפיתוח וגיבון מסביבה. כל בנייה אחרת אסורה.						2.1	צלבול פתוח
תותר הקמת מבנים חקלאיים בלבד.	5	5	5			לפי אישור הועדה המקומית						126.5	חקלאי

שכונת התכנון המחוזית
13-01-1993
מחוז הדרום

הועדה המקומית להכנון ובניה
"שקמים"
דאר עע שקמים, מיקוד 79835
טל. 08-8500705, 08-8502243
פס. 08-8503163

תעודות	קווי בניין במסגרתן בהשריט			גובה בנייה מירבי (*)		זכויות בנייה (%) למגורים						שטח (דונ"ם)	היעדר	
	קווי בניין	קווי בניין	קווי בניין	גובה (מ')	מס' קומות	כיסוי קרקע מירבי (%)	סה"כ שטח (%)	מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה				
	אחר	קדמי	אחורי					שטח	שימוש שטח	שטח	שימוש שטח			
תותר הקמת כ-80 יחידות נופש	0	0	0	10	2	20	40	5	-	5	-	30	24.2	נופש ומלונאות
	0	0	0	*	2	25	45	-	-	15	-	30	2.5	מסחר
	5	5	5	8.5	2	35	35	-	-	5	-	30	3.0	שרותי דרך
תותר הקמת סכנות על ומתקני שירות.	5	5	5	-	1	5		-	-	5	-	-	29.4	מתקנים הנדסיים
	מיועד לאנדריטה מצרית ולפתוחה נניון מסביבה. כל בנייה אחרת אסורה												3.2	צבריי פתוח
תותר הקמת מבנים חקלאיים בלבד.	לפי אישור הרעדה המקומית												107.9	חקלאי

מצד צננות מעל לגובה המצויין בטבלה מתקנים הנדסיים כגון חי' מכוונות למעלית, קולטי שמש, מיכלי אנגרה למים וכיוצא"ב - הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה, ובתנאי שהמתקנים ישולבו אינטגרלית בעיצוב המבנה. מותרות בליטת גג מושפע מעל לגובה הגג.

שכנת התכנון הנוכחית
13-01-1997
מחוז תל אביב

משרד המבנים והתכנון
מחוז תל אביב
08-8500705
08-8502243
08-8503163

18. תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

א. ניקוז ותיעול: על ידי תעלות לצדי דרכים, שבילים ושטחי צבור לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. ביוב: מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב של קיבוץ שדה יואב, לפי הנחיות ובאישור משרד הבריאות.

ג. אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות.

ד. חשמל: בתאום עם חברת חשמל. שטח לנופש יחובר לרשת של קבוץ שדה יואב.

19. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

20. היתרי בניה: יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זאת. ביצוע עבודות בשטח התכנית יתואם עם רשות העתיקות. היתרי הבניה ינתנו לאחר תיאום עם משרד הבריאות.

21. הפקעות לצרכי ציבור: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188/א' ו-ב' בחוק התכנון והבנייה יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו כחוק.

22. תקופת הביצוע: 10 שנים.

חתימות

שדה יואב
קיבוץ
היוזם

ע.ומ. נלעד אדריכלים בע"מ
התעש 4 גבעתיים 53397
טל. 7324404 - 7318666

המתכנן

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
התכנית נדונה בישיבה

מס' 296 מתאריך 26.3.96
תוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
להשקיד את התכנית
מנהל/ד"ר הועדה