

1-252

7

אולמות אירועים ומסעדה בחמי יואב

העתק משרדי

עקרונות התכנון

השטח המתוכנן נמצא מזרחית לחמי יואב, דרומה לאנדרטה המצרית. הפרויקט עולה מהכביש הנמצא, בנקודת הצומת מול האנדרטה בנקודת גבה - 10 מ' מתחת לטיילת המקיפה את בריכת המים בחמי יואב.

הפרויקט יכלול אולם אירועים מקורה (כ-1400 מ"ר) גן אירועים פתוח (כ-1900 מ"ר) לובי משותף לשניהם - עם חלוקה מפרידה ועליה למסעדה (כ-2500 מ"ר) מסעדה מעל למטבח פונה למאגר המים בחמי יואב (כ-400 מ"ר) מטבח המשרת את כל הפונקציות. (כ-600 מ"ר) אופציות לפתוח עתידי בהתאם להתפתחויות בשטח (אולם קונגרסים וכד').

המבנים:

אולם אירועים מקורה: האולם נמצא בחלק הצפון מזרחי של השטח ונשען על קיר המטבח, המשרת את האולם, הקירות המזרחי והצפוני פונים לגינה העוקפת אותו, הנמצאת מול האנדרטה מוגבהת מהצומת ע"י פיתוח שטח. הכניסה לאולם הינה דרך הלובי המקיף כיכר חגיגית שבמרכזה בריכת נוי. אולם האירועים יהיה בקו גובה 98, ומתחת למסעדה, אשר תאפשר מרפסת תצפית לנוף רחוק על חלק מגג האולם.

גן אירועים: הגן נמצא בחלקו הדרום מזרחי של האתר. הקשר בין המטבח לבין הגן ייעשה באמצעות מעבר ונקודת שרות בגן האירועים. הכניסה לגן, אף היא דרך הלובי הנושק לכיכר הכניסות. העיצוב של הגן חופשי, יחסית לאולם האירועים, וכך גם אופיו הפנימי אשר ישתנה בהתאם לתפאורה. הגן אינו מקורה, אך יש אפשרות לפרגולה שתאפשר סגירת חורף. גן האירועים מוקף ע"י גינת בוסתן. רצפת גן האירועים תהייה בקו גובה 98 כ-7 מ' נמוך יותר מחמי יואב.

מסעדה: המסעדה תמוקם על גג המטבח, מוקפת מרפסות עם נקודות תצפית לנוף רחוק (הרי יהודה), תצפית לאזור האנדרטה ומרפסת הפונה למאגר המים של חמי יואב. הגישות למסעדה יהיו מהטיילת המובילה לחמי יואב, מהטיילת בחמי יואב הנמצאת במפלס המסעדה, ומכיכר הכניסות החגיגית, באמצעות מדרגות פיסוליות החוצות את הלובי ומאפשרות מעבר תחתן. המסעדה תהייה במפלס הטיילת סביב למאגר המים ותשרת במינימום את אורחי חמי יואב.

מטבח: המטבח ישרת את הפונקציות המוזכרות: אולם אירועים מקורה - על-ידי קיר משותף מסעדה - באמצעות מעלית שרות גן אירועים - ע"י דרך גישה ונקודת שרות מקומית. המטבח גובל בחצר משק הסמוך לכביש הגישה הצפוני, והפניה אליו מול הכניסה לחניה חצר המשק תוקף בקיר אשר יהווה חיץ ומסתור בין האזור התיירותי לבין אזור השרות.

לובי: הלובי מהווה לב הפרויקט, דרכו תהייה גישה לכל הפונקציות, והוא מתפרס סביב לכיכר המרכזית. הלובי מתוכנן כמקום לא מקורה בשלב ראשון, אך יתכן קרוי עתידי בחלקו.

חזות פיסית - חומרי בניה ואפיון גיאומטרי

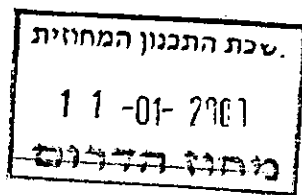
חומרי הבניה: המקום יאופיין על ידי בניה באבן כורכר האופינית למישור החוף ומהווה תבנית קרקע במקום, משולבת בעץ וזכוכית. הכוונה להדגיש את החומרים הטבעיים במבנה.
אולם הארועים הסגור, יקורה ע"י קרוי קל משולב בתאורה מהתקרה (SKYLIGHT).

המערך הגיאומטרי ירוכז סביב חצרות פנימיות כאשר הפונקציות העיקריות יתייחסו לחצרות. הגישה תהייה דרך החצרות ומרכז הפרויקט ירוכז סביב החצר. (הגישה תהייה דרך הכיכר המרכזית שבמרכזה מקור מים דמוי באר, לתיזכור תפקיד הבאר בעבר.)

פיתוח הסביבה:

השטח מאופיין כשטח פתוח מגוון, כבישי הגישה יפותחו ככבישים נופיים, והגישות מהחניות יעברו לאורך טיילות לגן האר ועיים.

האנדרטה המצרית נמצאת בצומת הפניה לחמי יואב, בשטח שממול, יפותח גן שישרת את אולם האירועים ויהווה שיווי משקל לשטח האנדרטה.



מרחב תכנון מקומי "שיקמים"

תכנית מפורטת מס. 10/184/03/6

שינוי לתכניות מפורטת 9/184/03/6

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: מועצה אזורית יואב, קבוץ שדה יואב

גוש: 2801

חלק מחלקה: 4

שטח התכנית: 36.610 דונם

בעל הקרקע: מ.מ.י

יזם התכנית: קבוץ שדה יואב

עורך התכנית: לאה הופמן, ל.י. הופמן, אדריכלים ומתכנני ערים

תאריך: אוקטובר 1999

1. שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 10/184/03/6 שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/184/03/6 "חמי יואב"

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תשריט הערוך בקנה מידה 1:1000, להלן התשריט, 6 דפי הוראות, ושלושה דפי נספח בינוי מנחה, להלן התקנון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. ציוני התשריט:

ציונים בתשריט: על פי המסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4. מטרת התכנית:

הכנת מסגרת תכנונית להרחבת שטחי המסחר ע"י איחוד וחלוקה, שינוי ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 9/184/03/6 בתחום גבולות תכנית זו.

6. תכליות ושימושם:

- א. מסחר: תותר הקמת מסעדה, בתי קפה, אולמות ארועים וכל שימוש אחר העונה להגדרת המסחר כולל שטחי שרות בהתאם לדרישות התקן הישראלי.
- מצללות: בתחום השטח המסחרי תותר בנית הצללות כהגדרתן בחוקי התכנון והבניה. שטח המצללות לא יעלה על 3,000 מ"ר משטח המגרש ויכלל באחוזי הבניה כמופיע בטבלת זכויות הבניה.
- גדרות: תותר בנית קירות גדר מבלוקים מחופי טיח ו/או חיפוי אבן טבעית ו/או שלוב סורג ו/או כל חומר טבעי בגבול המגרש. גובה קיר הגדר לא יעלה על 2.5 מ' מגבה פני הקרקע בנקודת הבניה בחצר המתקן.
- ב. דרכים: פיתוח דרכים, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- ג. מתקנים הנדסיים: מאגר מים להשקיית שטחים חקלאיים, וכל הפונקציות המותרות בהתאם לתכניות מפורטות: 3/184/03/6 ו-9/184/03/6. דרך הגישה למתקנים ההנדסיים הינה עפ"י תכנית מפורטת מס' 9/184/03/6.

7. הנחיות כלליות לתשתית:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לבצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלביזיה, סילוק האשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

8. תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. קרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתחילת קו	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חש' מתח גבה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
ק"ח מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
ק"ח מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ש.כ.ת. התכנון המחוזית

11-01-7967

אין תיבת הדואר

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מהם לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל- מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומר נפץ וחמרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קלת אשור מהגורמים המוסמכים בחב' החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י הדין. מותר להשתמש שטחים תחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים צבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמת ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגבהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות וע"פ העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

9. תנאים להוצאת היתר בניה:

- יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתרי הבניה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו, ויכללו פתרונות למניעת מטרדי רעש לאיזורי מגורים סמוכים.
 - יובטח שבמידה ויידרש לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה, ינקוט יזם התכנית בפתרונות למניעת מטרדי רעש לאיזורי מגורים סמוכים.
 - היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפתוח והבניה.
- היתרי הבניה יהיו כפופים לאישור משרד הבריאות.

10. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי.

11. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

12. הפקעה לצרכי צבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי צבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, סעיף 166. א' ו-ה'.

13. שלבי בצוע:

מייד עם אישור התכנית.

14. עתיקות:

בשטח עתיקות אסור לבצע כל פעולה ללא אישור מוקדם מרשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.

15. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים (עפ"י תת' 9/184/03/6)

הערה	קווי בניה במסומן בתשריט			גובה בניה מל"ב	גובה בניה מס' קומות	תכנית מורכבת %	סה"כ שטח %	שטח זכויות		שטח שטח עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית	שטח זכויות עקרית		
	אתור	צדד	קדמי					מס' קומות	תכנית מורכבת %													סה"כ שטח %	
	0	0	0	*	2	25	45	-	-	15	30	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
תותר הזקמת סככות על ומתקני שרות.	5	5	5		1	5			-	5	-	29.4	29.4	29.4	29.4	29.4	29.4	29.4	29.4	29.4	29.4	29.4	29.4
מסומן																							
מתקנים ותקנים																							

• מותר לבנות מעל הגבה המצויין בטבלה מתקנים חדשים כגון ח' מכוונות למעלית, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים וכי"ב - הכל בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ובתנאי שהמתקנים ישולבו אינטגרלית בעיצוב המבנה.
 • כן מותרת בליטת גג משופע מעל הגבה ה"ל.

ש.כת התכנון המחוזית.
 11-01-2011
 נ.ר.ר.ר.ר.ר.

הערות	קווי בנין כסומן בתשריט			גובה מ' גובה מ' גובה מ'	מס' קומות	תכנית מירבית %	סר"ק שטח	זכויות בניה		שטח מגרש בדונם	היעוד		
	אחוז	קדמי	קדמי					למגורש	% לתחנת				
התכנית המירבית בסך 40% תכלול גם את המצללות.	-	0	5	11	2	40	40	0	-	10	30	15.500	מסחר
תותר התקנת סככות על ומתקני שרות.	5	5	5	-	1	5	5	-	-	-	5	19.52	מתקנים הנדסיים

- שטחי השרות לא יזוור המסחר כוללים: מתקנים הנדסיים כגון: מערכות מיזוג, מתקני מים וביוב הפרדת שמים מתקני אישפה ופסולת וכו'...
- המצללות יוקמו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, ללא קר"י מלא, בשלב עריד יתכן קר"י המצללות, אי לכך שטחן מוגדר כחלק מהתכנית המירבית.
- כך שהשטח המבונה כללית לא יעלה בשום מקרה על השטח המותר.
- מותרת בליטת גג משופע מעל הגבה המירבי - הכל, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה במגרש 7, אזור מסחר 2 קוי בנין קדמיים 2-1 ק.ב. צדדים.

שכת התכנון המחוזית
11-01-2011
מיחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
11-01-2007
משרד התכנון והנדסה

חתימות:

חתימת בעל הנכס:

קנין
שדה יואב

חתימת היזם:

חתימת הוועדה המקומית:

לשכת הופמן

אדרס: תל אביב 6100000
רמ"ש תרפ"ג 23 03-5490193

חתימת עורך התכנית:

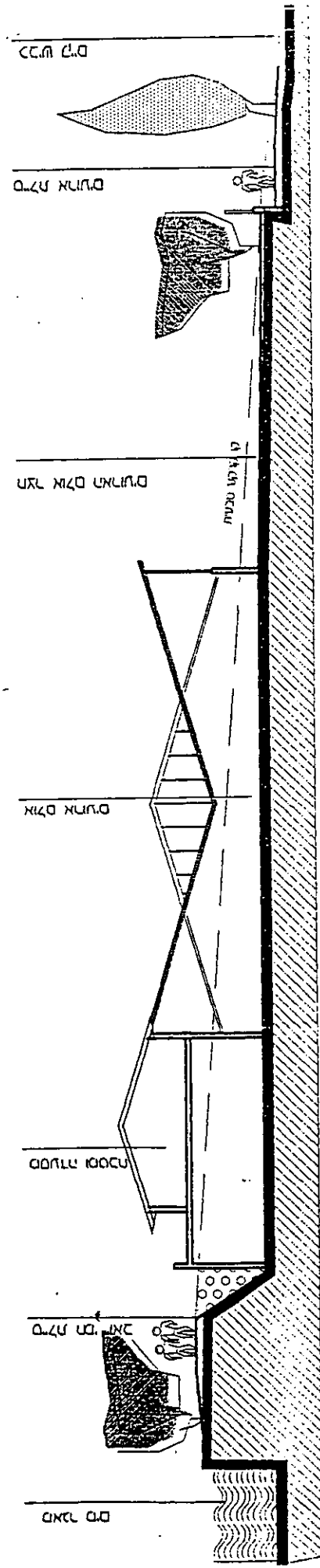
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
התכנית נדונה בישיבה

מס' 322 מתאריך 22.12.98

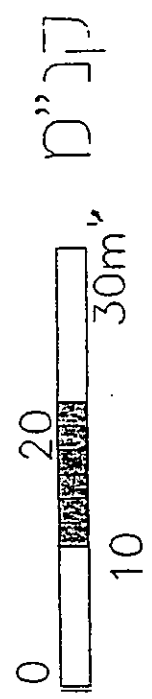
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
להפקיד את התכנית

מהנדס/יורד הועדה

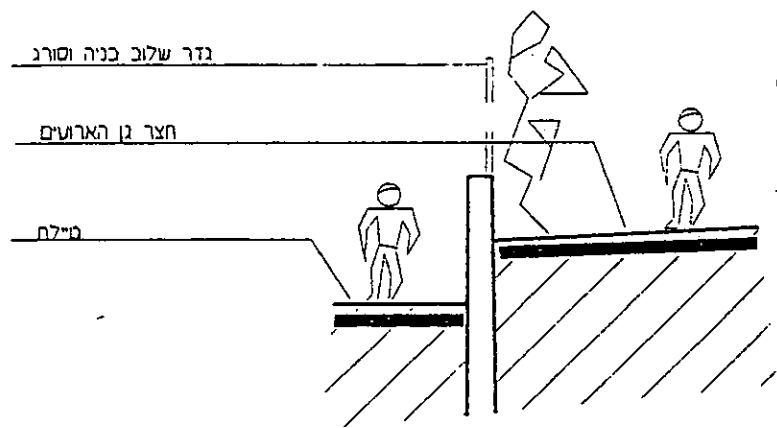
שכת התכנון המחוזית
 11-01-2967
 תכנון אדריכלות



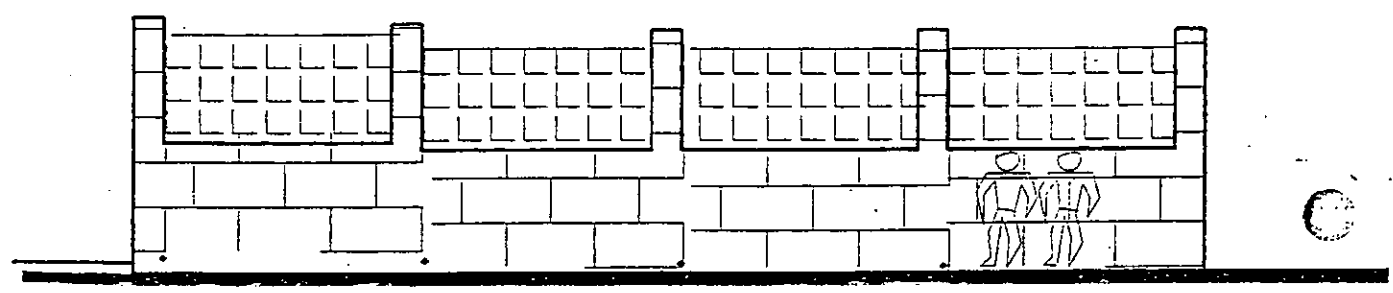
א' נספח מנחתה חתך סכמטי לרוחב השטח



שכת התכנון המחוזית
11-01-2967
~~ניסוח הדיונים~~



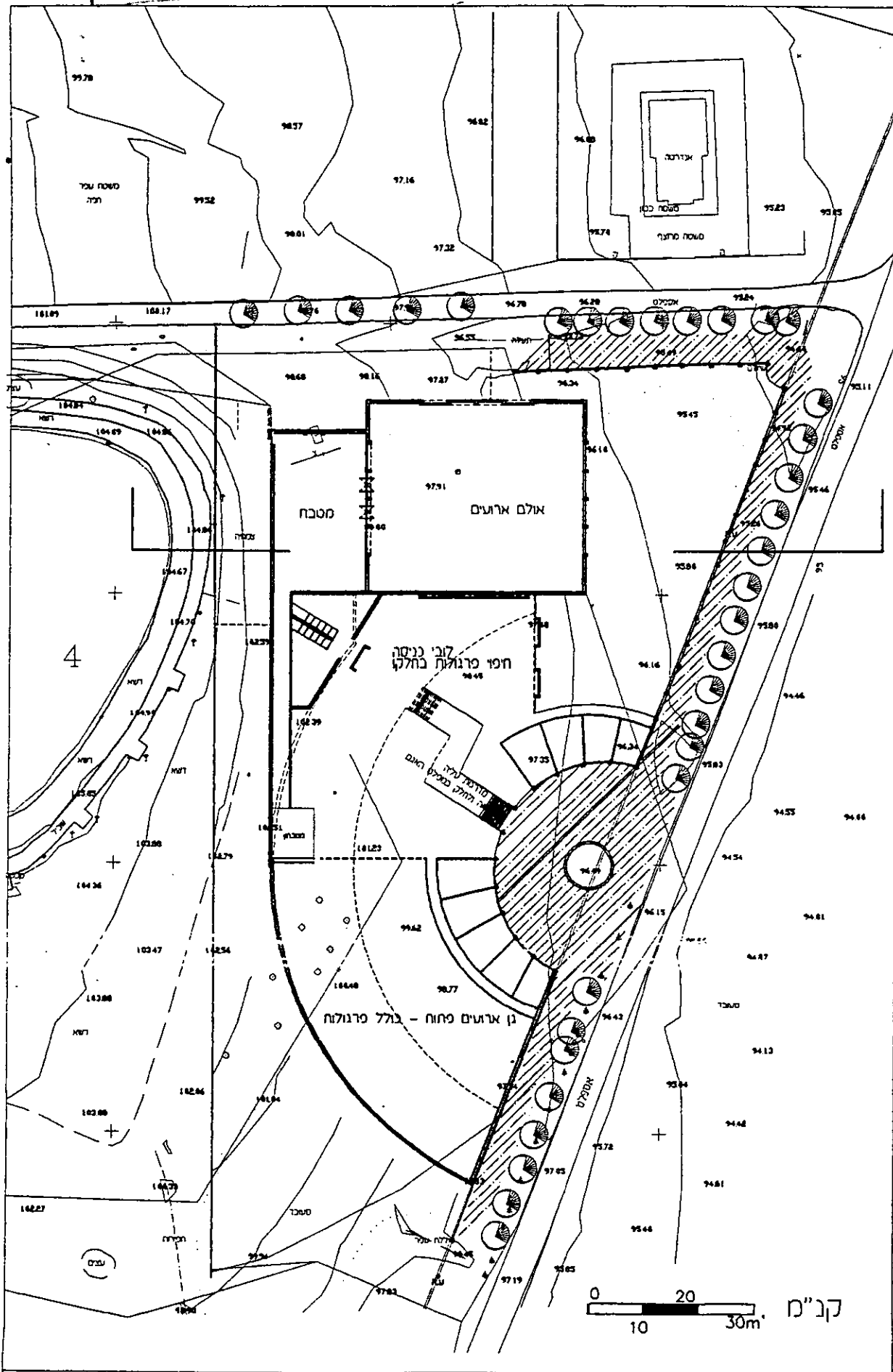
חתך לאורך הגדר קב"מ 1:1250



מבט על הגדר קב"מ 1:1250

ב' נספח מנחה - פרטי גדר

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
 11-01-2703
 פומה הדרום



גבי ארועים
 בקבוץ שדה יואב

תכנית בינוי כוללת
 נספח ג' - בינוי ימנחה

תכנן: לצמח תושפמן
 ל: הומו, אדריכלים ומכונני-ערים