

הוצעה המסמך לזכרון
נחשב בתאריך 4.7.99

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - תמר רמת הנגב
אזור "עין בוקק" - צפון

תוכנית מפורטת מס' 8/139/03/10

שינוי לתכנית מפורטת 5/139/03/10
139/03/10

אזור מלונאות "עין בוקק" - צפון

חלקות 3.4.10 3.4.11 3.4.12 3.4.13

החזה פייגין - אדריכל
רחוב מעלה הצופים 19,
רמת גן טל: 03-738478/9

המתכנן:

1. שם התוכנית
התכנית תקרא שני לתוכנית מפורטת מס' 5/139/03/10 תכנית מפורטת מס' 8/139/03/10 אזור מלונאות עין בוקק-צפון, חלקות 3.4.10 3.4.11 3.4.12 3.4.13
2. גבולות התוכנית
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה, בין נקודות ציון

68	67	148	184
200	700	300	600
3. יזם התוכנית
המתעצה האיזורית תמר, החברה לפתוח חוף ים-המלח חבל סדום תורד בע"מ.
4. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
5. המתכנן - י. פייגין - אדריכל.
6. שטח התוכנית - 63.000 דונם.
7. עורך התוכנית - י. פייגין - אדריכל.
8. מסרת התוכנית
 - (א) יצירת מסגרת תכנונית לאזור מלונאות.
 - (ב) אחד חלקות 3.4.12 3.4.13 לחלקה אחת אשר תקרא 3.4.10 א' ואחד חלקות 3.4.10 3.4.11 לחלקה אחת אשר תקרא 3.4.10 ב'.
 - (ג) העברת החלקות הנ"ל משלב פתוח ב' לשלב פתוח א'.
 - (ד) שינוי אחוזי הבניה, גובה המבנה תקוי בגין בחלקה 3.4.10 א' ו-3.4.10 ב'.
 - (ה) תכנון שטח משולב ש. צ. פ. + אזור מלונאות ודרך מאושרת + אזור מלונאות.
9. מסמכי התוכנית
התוכנית כוללת תקנון ותשריט. יצורף נספח בנוי אשר יוגש בותקופת ההפקדה לועדות בקנה מידה 1:500 ואשר יהווה תכנית מנחה ובלתי מחייבת.
10. יחס לתכנית אחרות
על תוכנית זו, תכנית מפורטת מס' 8/139/03/10, תחולנה הוראות תכנית שני לתוכנית מפורטת מס' 5/139/03/10 עין-בוקק תש"מ 1979/80, על כל תקניה (במקרה של סתירה כל שהיא יחולו הוראות תכנית זו).
11. זמן ביצוע של התכנית הוא חמש שנים.

1. אזור מלונאות

השטחים הצבועים צהוב מותחם בחום כהה בתשריט מיתעדים למלונאות ברמה גבוהה על כל המתקנים ושימושיהם הכללים בריכות שחיה, מתקני ספורט, שטחי שרות לאורחים, מסעדות, חנויות, מרכז בריאות וכו'. תקנות הבניה הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות להלן.

2. אזור משולב

האזור המשולב יכלול את רצועת הדוך ואת השטח הציבורי הפתוח הגובלים בין חלקות 3.4.10 א' ו-3.4.10 ב'. האזור המשולב יסומן בתשריט בפסים צהובים אלכסונים (אזור מלונאות) לסירוגין עם פסים ירוקים (ש. צ. פ.) ופסים חומים (דך). האזור המשולב יתוכנן בשני מפלסים התחתון כולל את ש. צ. פ. והדך, והעליון את אזור המלונאות. על חלק זה תותר עבודת פיתוח שטח בלבד.

טבלת שטחים

שטח באחוזים	שטח בדונם	
87.77%	55.29 דונם	אזור מלונאות
6.35%	4.0 דונם	דך קיימת + אזור מלונאות
0.4%	0.26 דונם	דך מוצעת
5.48%	3.45 דונם	שטח צבורי פתוח + אזור מלונאות
100%	63.00 דונם	סה"כ

דרכים וחניות צבוריות

5.

דרכים קיימות לשימור צבעות בתשריט בחום.
דרכים קיימות לביטול מסומנות בקווקו אלכסוני אדום.
דרכים מתוכננות מוצעות צבעות באדום.

מערכת אלקטרומכנית - אספקה ותשתית

6.

(א) כל צגרת התשתית בשטח התוכנית תהיה תת קרקעית - כלל צגרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכר באישור הגורמים הנוגעים לדבר.

(ב) חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת יהיו תת-קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.

(ג) מערכות מזג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס התעדה של מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים דומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאשרים כ"ל.

(ד) חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים, להבטחת חזית חיצונית מסודרת ונקייה של המבנים לשביעות רצון מהנדס התעדה.

(ה) גדר שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מתוכניות המבנים, תכנית פתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור התעדה כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.

(ו) לא יורשה שלט פראי בכל אזורי התוכנית, כלל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה ובאישור מהנדס התעדה.

(ז) על מהנדס התעדה מוטלת החובה לוודא הכללת כל פרטי התקנות, התשתיות, האספקה, השילוט וכד' כנוצר לעיל בתכניות ובתשריטים המשמשים לרישוי. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הבטחת כל פרטי הביצוע האמורים מראש, לשביעות רצון מהנדס התעדה ובכפוף לתקנות דלעיל.

(ח) חומרי גמר

מפרט חומרי גמר חיצוניים כאמור יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור התעדה והמשמשות לרישוי.

על מהנדס התעדה מוטלת החובה לוודא שמש בחומרי גמר ברי-קיימא ונוחים לאחזקה, להבטחת שמירת החזות החיצונית של מבנים ומתקנים בשטח התוכנית.

לא יהיה שמש ביותר מ-3 חומרי גמר שונים לגבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התוכנית, באחד מחומרי הגמר כג"ל, יעשה שמש דומיננטי על פני רוב שטחי המבנה החיצוניים, חומרי הגמר הנוספים - באם יהיו כאלה - ישמשו לגיוון מקומי בלבד.

"חומרי גמר" לצורך תקנה זאת משמעותם החומר והגוון במאורח. השמש בחומרי גמר יצוין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

7. לצורך מתן היתר בניה תוגש תוכנית בניי בקנה מידה 1:500 ומודל שתבטא את בניי השטח ביחס לסביבה הקרובה, כפוף להנחיות מהנדס התעדה ואישור התעדה המקומית.

8. חלה חובה להגיש תוכנית פתוח מפורטת בק.מ. 1:500 של כל החלקה המיועדת לבניה/פתוח. התוכנית תכלול גישות, חניות, קירות תומכים, גדרות, ביתני אשפה, חצרות משק, גיטון, בריכת שחיה וכד' עם ציון כל המפלסים והגבהים וחומרי הגמר המתוכננים. תכנית פתוח כאמור תהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור ולרישוי בועדת בנין ערים. התוכנית תערך על גבי סמי-אורגינל של מפת מודד מוטמך.

9. תכניות הגשה למתן היתר בניה תכלולנה בנוסף לתכניות המבנים כמקובל אלמנטים כדלקמן:

א. תכנית החלקה וסביבתה הקרובה בק.מ. 1:1250, כולל סימון העמדות המבנים בחלקה וגישות הרכב הראשיות מהכביש הסמוך.

ב. 1. תכנית בינוי כמוגדר בסעיף 9 אשר תערך על גבי מפת מודד מוסמך, וכן חתכים ודרך החלקה באותו קנה מידה, המתארים את המבנה והפיתוח המתוכנן והתייחסותם לשטחים הגובלים בחלקה.

תוכנית זו תהא כפופה להוראות התכניות והנספח הנופי.

2. במגרשים הגובלים בכביש ימס' 90 יהיו היזמים אחראים לנקיטת כל האמצעים הדרושים למיזעור המטרדים העלולים לנבוע מקרבת הכביש.

ג. מפרט חמרי גמר חיצוניים; חומר וגוון יצוינו באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

ד. תכנית הגג כולל כל המתקנים, האלמנטים הכלולים בו ואמצעי הסתרתם.

ה. חוות דעת של מהנדס בדבר האמצעים הדרושים לבניה בהתייחס לתנאים הסייסמיים והקורוזביים של האזור והגנת היסודות בפני עלית מפלס המים בבריכה 5.

10. הוראות פיתוח

1. הוראות לפיתוח האזור המשולב

1.1 אורך קטע הכביש המותר לקרוי לא יעלה על 120 מ'. ויקרא האזור המקורה.

1.2 לאורך הקרוי יש לפתוח פתחי אור ואויר בשני צידי הכיבש. שטחם הכולל של הפתחים לא יפחת מ-20% מהשטח המקורה מדוד במפלס הכביש (לרבות המדרכות בצידיו), ובלבד שמחצית משטח הפתחים תהיה לאורך הדפנות המשופעות של חתך הרוחב (סעיף 1.5 כדלהלן).

- 1.3 מידות מינימליות לחתך הכביש באזור המקורה יהיו כמפורט להלן:
- 1.3.1 גובה נטו מפני מיסעת הכביש ועד תחתית שלד הקרוי: 4.8 מ'.
- 1.3.2 רוחב במפלס הכביש 40 מ' (כולל מדרכות)
- 1.4 תמיכות לשלד קרוי הכביש
- 1.4.1 מותרת תמיכה מרכזית בציר הכביש.
- 1.4.2 מיקום התמיכות מותנה בצורת תשתית תת-קרקעית קיימת. במידה ותתגלה סתירה בין מיקום בפתל של צנרת כנ"ל לבין תכנית התמיכות, יוכל מהנדס הועדה להסכים להעתקת הצנרת לתוואי אחר בתנאי שהדבר אפשרי ולאחר שקיבל אישור הרשות המקומית כי נעשו כל ההסדרים החוזיים הקשורים בכך בינה לבין היזם המבקש לגשר על פני הכביש כאמור.
- 1.5 דפנות חתך הרוחב לאורך רצועת קרוי הכביש תהיינה משופעות או מדורגות, באופן שהשיפוע הכללי לא יפחת מ-1:1 (45°). הדפנות כאמור תהיינה מפותחות ומגוננות בהתאם לתכנית החייבת באישור מראש של מהנדס הועדה כחלק בלתי נפרד מתשריטי היתר הבניה. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס הועדה לאשר קטעים ניצבים ולא משופעים של דפנות החתך כדלעיל ובלבד שסה"כ אורך הקטעים הניצבים לא יעלה על 50% מסה"כ אורך הדפנות.
- 1.6 משני עברי מיסעת הכביש יפותחו במשולב עם המדרכות מפרצי מנוחה להולכי-רגל. כמות ושטח המפרצים באשור הועדה המקומית.
- 1.7 יהיו פתחים לאור ולאורור בצידה המערבי של רצועת הדרך כמות ושטח הפתחים באשור הועדה המקומית.
- 1.8 יהיה ניתן להקטין את המרווחים שהוקצו לצורך העברת התשתית ואישור מהנדס הועדה ובהסכמת המתעצה האזורית.

1.9 עיצוב צורתו החיצונית של הקרוי מעל לכביש יבטיח השתלבות בסביבה לשביעות רצון מהנדס התעדה. היתר בניה יוצא על בסיס תכנית בה ייבחנו בין היתר הדרישות כדלקמן:

1.9.1 קווי התיחום של האזור המקורה יהיו מעוגלים באופן שיובטח מעבר ויזואלי הדרגתי מן האזור הפתוח אל האזור המקורה.

1.9.2 חתך פני השטח בכניסות לאזור המקורה יהיה בעל שיפוע/דרוג אשר לא יפחת מיחס 1:2 (רוחב לגובה).

1.10 בבקשה להיתר הבניה יפורטו:

1.10.1 חמרי הגימור של האזור המקורה (פנים וחץ).

1.10.2 תאורת הכביש והמדרכות מתחת לקרוי.

1.10.3 מפרט ופרטי איטום האזור המקורה.

לא יוצא היתר בניה, אלא אם אתרו החמרים והמפרטים הנ"ל ע"י מהנדס התעדה.

2. הוראות לפיתוח בתחום המגרשים

2.1 היתר בניה לא יוצא אלא על בסיס תכנית פיתוח וגיוון המפרטת את כל המפלסים, המרצפים, שטחי הגיוון והפיתוח למיניהם, גובה וחתכי קירות תומכים וגדרות, בציון כל חמרי הגימור - הכל לשביעות רצונו המלאה של מהנדס התעדה, התכנית תהיה בקנה מידה 1:250 לפחות.

3. תנאים למתן היתר בניה ולביצוע התכנית

היתר הבניה יוצא רק לאחר שהודיע הרשות המקומית למהנדס התעדה המקומית לתכנון ובניה, כי נקבעו והובטחו חוזית בינה לבין בעלי החזקה במגרשים כל התנאים והסידורים הקשורים בפיתוח ובתחזוקה של שטחים ציבורים, המושפעים ישירות ובעקיפין מביצוע התכנית, ובעיקר כלהלן:

3.1 ניקוז כללי של פני השטח - הסדרת ניקוז שטחי המגרשים כמתואם עם מערכת הניקוז הציבורית.

3.2 פיתוח ואחזקת שטחי הציבור מתחת לאזור המקורה
ובאזורי הכניסות אליו משני צדדיו, על פי הנדרש
בפרק 1 דלעיל.

3.3 הבטחת שלמותם ותקינותם של מערכות התשתית
התת-קרקעית הקיימת בתחום התכנית, וכן הבטחת
האפשרות להנחת קווי צנרת נוספים בעתיד מתחת לאזור
המקורה.

3.4 תחזוקת מבנה הקרוי עצמו, לרבות שמירת תקינות השלד
וחמרי הגמר, נקיון וצביעה, מניעת ותיקון דליפות,
וכדומה.

_____ חתימת היוזם:

_____ **יהודה פיניץ אדריכלים** חתימת המתכנן:

_____ חתימת הבעלים:

_____ **10.6.90** תאריך:

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 8/39/ס/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14/6/89

אשר את התכנית.

שמואל נתן

הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 8/39/ס/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23/4/89

להפקיד את התכנית.

ד"ר חוה

הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8/39/ס/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3729

ביום 13.12.90

הודעה על הפקדת תכנית מס. 8/39/ס/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3729

ביום 25/12/89

הועדה המקומית לתכנון ובניה

הג' - רמת נגב - הערבה ו תימור.

התכנית נדונה בישיבה מס' 4/89 בתאריך 5.9.89

הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר התכנית.

מחנכס / הועדה

חתימה