

הסמך משנה'

הודעה
תאריך: 22/6/95

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

21-115-105

תכנית מפורטת מס' 16/139/03/10

שינוי לתכנית מפורטת 5/139/03/10

איזור מלונאות "עין בוקק" - צפון

חלקה 7, 4, 3 בגוש 100145

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 16/139/03/10
הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1/4/95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

המתכנן:

יהודה פייגין - אדריכלים
רחוב מעלה הצופים 19,
רמת גן, טל: 03-6738478/9

הודעה על אישור תכנית מס' 16/139/03/10
פורסמה בילטון והרשומים מס' 4334
מיום 21/9/95

מבוא

על מנת ליצור מסגרת מלונאית אופטימלית מבחינת מגוון השירותים שניתנו ורווחיות המלון, היזם מבקש להגדיל את יחידות המלון מ-250 כפי שאושר בתכנית מתאר תמר ל-300.

התוספת המבוקשת מגדילה את אחוזי הבניה ומסדירה את זכויות הבניה בהתאם לחוק (קובץ תקנות 5422 התשנ"ב-1992), כמו כן הבקשה כוללת תוספת קומות ושינויים בקווי הבניין.

א. כ ל ל י

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 16/139/03/10 שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/139/03/10 איזור מלונאות עין בוקק - צפון, חלקה 7, 4, 3 בגוש 100145.

2. גבולות התכנית

ציונים בתשריט כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.

3. יוזם התכנית

חברת אשלוך מלונאות בע"מ.

4. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

5. המתכנן

יהודה פייגין - אדריכלים.

6. שטח התכנית

17,447 דונם.

7. מטרת התכנית

הגדרת מגבלות בניה תדשות ע"י תוספת באחוזי בניה. הגדלת מס' חדרים וגובה מירבי של הבנין, שינוי בקווי הבנין והורדת מפלס ריצפת הבטון הנמוכה ביותר.

8. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), תשריט בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: "התשריט") ונספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500.

9. יחס לתכניות אחרות

כל הוראות תכנית מפורטת 5/139/03/10 נשארות בתוקף למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.

10. חניה

החניה תהיה בתוך גבול המגרש ובהתאם לתקן החניה חוק התכנון והבניה תשמ"ג-1983.

11. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

12. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 188 א' ו-ב'.

13. זמן ביצוע של תהכנית היא עשר שנים.

14. הוצאות התכנית

הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנן, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על יוזם התכנית.

ב. יעודי הקרקע

1. אזור מלונאות

השטחים בתשריט מיועדים למלונאות על כל המתקנים ושימושיהם הכוללים בריכות שחיה, מתקני ספורט, שטחי שירות לאורחים, מסעדות, מקלטים, חנויות, מרכז בריאות, אולמות כנסים ואירועים וכו'.

תקנות הבניה הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות להלן.

2. טבלת זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים

תקן חנייה	קווי בניין					מפלט פני רצפת הבטון הנמוכה ביותר המותרת	מפלט פני רצפת הבטון הנמוכה ביותר המותרת	מס' הקומות מעל מפלט בניסה ראשית	מס' חדרים	% בנייה מירבי מותר	שטח החלקה	מס' חלקה	היעוד	
	רכב פרטי	מערב	מזרח	דרום	צפון מזרח									
1 חנייה / 50 חדר	רכב פרטי	מערב	מזרח	דרום	צפון מזרח	צפון	צפון מזרח	צפון	צפון	צפון	צפון	צפון	צפון	צפון
	20.0 מ'	10.0 מ'	20.0 מ'	20.0 מ'	20.0 מ'	10.0 מ'	387.50 מ'	23 מ'	7 קומות	250	100%	16,420	3,4,7	אזור מלונאות ונופש

מצב מוצע

תקן חנייה	קווי בניין					מפלט פני רצפת הבטון הנמוכה ביותר המותרת	מס' הקומות מעל מפלט בניסה ראשית	מספר יחידות מלון	% בנייה מירבי מותר			שטח החלקה	מס' חלקה	היעוד	
	רכב פרטי	מערב	מזרח	דרום	צפון מזרח				חנייה מקורה (שירות)	שירות	עיקרי				שטח
1 חנייה / 50 חדר	רכב פרטי	מערב	מזרח	דרום	צפון מזרח	צפון	צפון	צפון	צפון	צפון	צפון	צפון	צפון	צפון	צפון
	18.0 מ'	10.0 מ'	10.0 מ'	18.0 מ'	10.0 מ'	10.0 מ'	389.0 מ'	11 קומות, מפלט גג מקסימלי -348.5 (=+611.00)	300	2%	12%	29% מתחת לכניסה	16,420	3,4,7	אזור מלונאות ונופש

תערה:
שטחי המסחר יהיו עפ"י תקן משרד התעריפות.

תקנות כלליות

- 2.1 הגובה הקובע במדידת הגובה המירבי המותר הוא המפלס העליון של מעקה הגג הראשי של הבניין.
- 2.2 מותר לבנות מעל לגובה המירבי כנ"ל מתקנים על הגג כגון: מיכלי מים ראשיים, קולטי שמש, חדרי מכונות למעליות וכו' בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, במסגרת אחוזי הבניה שנקבעו בטבלה.
- 2.3 מפלסי פני רצפות הבטון, כרכוב הגג הראשי, רצפת ק. קרקע או הרצפה הנמוכה ביותר, בטבלה הם מפלסים מוחלטים, עפ"י רשות אגף המדידות.

ג. מערכות אלקטרומכניות - אספקה ותשתית; חומרי גמר; גידור ושילוט

1. כל צורת התשתית בשטח התוכנית תהיה תת קרקעית - כולל צורת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' באישור הגורמים הנוגעים לדבר.
2. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ישולבו בקומות קרקע או מתרף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.
3. מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה של מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
4. חצרות משק ואספקה מתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים להבטחת חזית היצרנית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה.

5. גידור שטחים מבוניים יהווה חלק בלתי נפרד מתוכניות המבנים, תוכנית פיתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה כחלק בלתי נפרד מתוכניות המבנים.

6. לא יורשה שילוט פראי בכל אזורי התוכנית, כולל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה ובאישור מהנדס הועדה.

7. על המהנדס מוטלת החובה לוודא הכללת כל פרטי התקנות, התשתית, האספקה, השילוט וכד' כנזכר לעיל בתוכניות ובתשריטים המשמשים לרישוי. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הבטחת כל פרטי הביצוע האמורים מראש, לשביעות רצון המהנדס הועדה ובכפוף לתקנות דלעיל.

8. חומרי גמר

מפרט חומרי גמר חיצוניים כאמור יהווה חלק בלתי נפרד מתוכניות המבנים המוגשות לאישור הועדה והמשמשות לרישוי. על מהנדס הועדה מוטלת החובה לוודא שימוש בחומרי גמר ברי-קיימא ונוחים לאחזקה, להבטחת שמירת החזות החיצונית של מבנים ומתקנים בשטח התוכנית.

לא יהיה שימוש ביותר מ-3 חומרי גמר שונים לגבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התוכנית, באחד מחומרי הגמר כנ"ל, ייעשה שימוש 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 במאוחד. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

ד. לצורך מתן היתר בניה תוגש תוכנית בינוי בקנה מידה 1:250 אשר תראה את המפלסים השונים ודירוג הבנין ביחס לכבישים ולסביבה

הקרובה, כפוף להנחיות מהנדס הועדה ואישור הועדה-המקומית לרבות מודל כנ"ל.

חלה חובה להגיש תוכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 של כל החלקה המיועדת לבניה/פיתוח. התוכנית תכלול גישות, חניות, קירות תומכים, גדרות, ביתני אשפה, חצרות משק, גינון, בריכת שחיה וכד' עם ציון כל המפלסים והגבהים וחומרי הגמר המתוכננים. תכנית פיתוח כאמור תהווה חלק בלתי נפרד מתוכניות המבנים המוגשות לאישור ולרישוי בועדת בנין ערים. התוכנית תערך על גבי סמי-אורגניול של מפת מודד מוסמך.

ה. תוכניות הגשה למתן היתר בניה תכלולנה בנוסף לתוכניות המבנים כמקובל אלמונטיס כדלקמן:

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

2. תוכנית בינוי אשר תערך על גבי מפת מודד מוסמך, וכן חתכים דרך החלקה באותו קנה מידה, המתארים את המבנה והפיתוח המתוכנן והתייחסותם לשטחים הגובלים בחלקה.

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

4. תוכנית הגג כוללת כל המתקנים, האלמונטיס הכלולים בו ואמצעי הסתרתם.

5. אישור של מהנדס שונקטו האמצעים הדרושים לבניה בהתייחס לתנאים הסייסימיים והקורוזביים של האזור והגנת היסודות בפני עלית מפלס המים בבריכה 5 מפני מי התהום העולים.

1. תנאים למתן היחר בניה ולביצוע התוכנית

היתר הבניה יוצא רק לאחר שהודיעה הרשות המקומית למהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, כי נקבעו והובטחו חוזית בינה לבין בעלי החזקה במגרשים כל התנאים והסידורים הקשורים בניקוז כללי של פני השטח - הסדרת ניקוז שטחי המגרשים כמתואר עם מערכת הניקוז הציבורית.

א. מלונאח בנים

חתימת היוזם:

יהודה פייגין-אדריי

חתימת המתכנן:

מעלה הצופים 19 רמת

חתימת הבעלים:

27.10.94.

תאריך: