

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בהחלט

ד.ב.ט.  
01-09-1994  
תמר - רג - ערבה

מלון עין בוקס ים המלח - מגרש 3.4.1

מבוא לתוכנית מפורטת מס' 15/139/03/10

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 5/139/03/10 עין בוקס

מגרש המלון מהווה את הפרק הצפוני של החוליה הדרומית ברצף בתי המלון במתחם עין בוקס.  
השטח הינו מדורג בין כביש השרות של בתי המלון ובין הכביש הארצי בהפרש טופוגרפי של כ- 23 מ'.  
ממזרח לדרך השרות ממקום מבנה הסולריום.  
המלון המוצע שומר במתכונתו על מס' חדרי המלון ע"פ התוכנית המקורית (250 חדר) וכולל בתוכו מרכז בריאות ספורט ואולמות כינוסים.  
הן הנושא הטופוגרפי והן ההתייחסות למיתחם הסולריום הכתיבו את הפרישה המוצעת.  
המבנה המתוכנן הינו מדורג כלפי דרך השרות וכלפי דרום המגרש, כך ששיאו מאותר בקטע הצפון מערבי של המגרש.  
באופן זה נוצרת התרחקות מכסימלית, הן פיזית והן ויזואלית מחצרות השיזוף של הסולריום, ונשמרת רוח הדרוג הקימת בטופוגרפיה הטבעית.  
שינוי פרישת הבניה הנמוכה לבניה לגובה, ע"פ הפתרון המוצע, יוצר את החלל המבדיל בין המלון לאתר שממזרח, ותורם לתחושת האינטימיות שבו.  
כמו כן מוטה ציר המלון לכיוון דרום - מזרח בכדי למנוע מבטים אל עבר חצר השיזוף.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' AS/39/01  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8/9/94  
סמכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' AS/39/01  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4852  
מיום 13/9/94

מרחב תכנון מקומי תמר, רמת הנגב, ערבה

תוכנית מפורטת מס' 15/139/03/10

שינוי לתוכנית מפורטת 5/139/03/10 עין בוקק

### תקנון

מחוז:	הדרום
נפה:	באר - שבע
עירייה:	באר - שבע
מקום:	עין בוקק
גוש:	100145
חלקות:	3 (חלק)
מגרש:	3.4.1
שטח התוכנית	16.235 דונם
היוזם:	א. לוי קבלני בנין בע"מ.
עורך התוכנית:	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל

תאריך: 9.9.93

1. **שם התוכנית:**  
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 15/139/03/10 שינוי לתוכנית מפורטת 5/139/03/10 עין בוקק .
2. **תחולת התוכנית:**  
תוכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה המצורף אליה (להלן נספח ב' - התשריט)
3. **גבולות התוכנית:**  
ממערב: כביש מס' 90  
מצפון: מגרש 3.4.2  
מדרום: מגרש 3.4.0  
ממזרח: כביש מס' 2
4. **מטרות התוכנית:**  
שינוי הוראות הבניה החלות על מגרש 3.4.1 ע"פ תוכנית מפורטת עין בוקק 5/139/03/10.
5. **יחס לתוכנית חראשית:**  
על תוכנית זו תחולנה תקנות תוכנית מפורטת מס' 5/139/03/10 על כל תיקוניה. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות התוכנית הראשית, תכרענה הוראות תוכנית זו.
6. **מסמכי התוכנית:**  
מסמך א' - 6 דפי הוראות בכתב שמהווים את תקנון התכנית.  
מסמך ב' - תשריט הערוך בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. (כולל מצב קיים ומצב מוצע).
7. **ציונים בתשריט:**  
בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

8. **הוצאות התוכנית:**

הוצאות התוכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצוע לרבות הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגיש התוכנית.

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר גמר תשלום הוצאות התוכנית.

9. **חוראות בניה:**

9.1 מצב קיים:

יעוד	מס מגרש	שטח החלקה בדונם	% בניה סה"כ מירבי מותר	מס' חדרים מכסימלי מותר	גובה מירבי מעל מפלס הקרקע		קוי בנין				מס' חדרים	הערות
					מטרים	קומות	צפון	דרום	מזרח	מערב		
מלונאות ונופש	3.4.1	16.235	75%	250	7 מ'	2	20	10	20	20	250	בחלקה 3.4.1 מותרת בניה מדורגת על השיפוע הטבעי באופן שלכל קטע מדורג יהיה הגובה המירבי 7 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.

9.2 מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	שטח החלקה בדונם	% בניה				מס' חדרים מקסימלי מותר	גובה מירבי	מס' קומות מירבי		קוי בנין				מס' חדרים	הערות
			שטח עיקרי		** שטח שרות				מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	צפון	דרום	מזרח	מערב		
			מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה										
מלונאות ונופש	3.4.1	16.235	85%	10%	10%	20%	10%	1	10 קומות + ק.גג טכנית (+ 661)	20	10	20	20	250	קומות חדרים חמלון תחיינה מדורגות כלפי כביש השרות (מזרח), החל מקומת החדרים הרביעית לפחות. מתוך 10 קומות הבנין קומה אחת היא חלקית (גלריה)	
																30%
		16.235	125%			250										

\* קוי בנין למרתפים באזור השרות המקורה יהיו 0 ובתנאי שמפלס כרכוב האזור המקורה לא יהיה גבוה מ- 625 +.

\*\* סך שטחי השרות בבנין אינו מיועד לחניה מקורה.

9.3 ניתן יהיה להמיר עד 20% משטחי הבניה העיקריים שמעל מפלס כניסה בשטחי בניה עיקריים מתחת למפלס הכניסה.

9.4 תותר גמישות של עד 10% במיקום שטחי השרות בין אם מעל מפלס הכניסה ובין אם מתחת למפלס הכניסה.

9.5 ציפוי הבנין החיצוני יתואם עם מהנדס הועדה המקומית.

**10. חניה:**

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי בתוך גבולות המגרש.

**11. תנאים למתן היתר בניה:**

היתר בניה יינתן בכפוף לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תבטא פתרון לחפניית המבנה כך שתימנע תצפית לחצרות הסולריום.

**12. מיגון אקוסטי:**

ייערך סקר אקוסטי לבדיקת הצורך בהגנה אקוסטית מפני רעש. ביצוע הטיפול הדרוש (עפ"י מסקנות הסקר) על חשבון היזם ובתאום עם מע"צ.

**13. מערכות תשתית:**

13.1 כל צנרת התשתית בתחום התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכו' ותבוצע לפי תכנית מאושרת לתשתיות.

13.2 חדרי טרנספורמציה וכל המתקנים והציוד הנלווה להם יהיו בבניה קשה, משולבים בקומות קרקע או מרתף של מבנים ולא יחרגו מקווי הבנין המותרים.

מיקומם וצורתם תאושר ע"י חברת החשמל ומהנדס המועצה.

13.3 מערכות מיזוג אויר ישולבו אינטגרלית בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של המערכות הנ"ל וללא אישור מהנדס הועדה של מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש מיכלי אגירה למים ודומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאשרים כנ"ל.

13.4 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 הועדה המקומית.

13.5 מערכת המים תהא כפולה למי שתייה ולמים מטוהרים וכל שטחי האכסון מחויבים באיגום מים. בהתאם לקביעת מהנדס הועדה.

13.6 כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית לביצוע של כל מערכות התשתית כחלק מתכנית הבינוי של אותה חלקה מתואמת עם תכניות התשתית הכלליות של האתר.

**14. תאריכי ושלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

~~א. לוי השקעות ובנין בע"מ  
חורב 30 חיפה 34342  
טלפון 04-344433~~

15. חתימות:

חתימת היזם:

אין לנו התנגדות שפורסמת להחלטת ההגאי שבו תחילה  
כתובות עם רשימת התכנון המוצגת.  
החלטתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בזה כדי לתקננה  
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עליו הסכם  
כהאים בנינו, ואין תחילתנו זו באה במקום הסכמי כל  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, אפי  
כל היות ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נשטה או יעשה על  
ידינו הסכם בנין השטח המבול בתחנית, אין בתחילתנו  
על התכנית הכרה או תנאות בדיום הסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו לבטל או לגרור תמיתו ע"י מי  
מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו  
אחרת העומדת לנו מכה הסכם לעמוד ועפ"י כל דין  
שכן תחילתנו ניתנת אך ורק מנקודת איש התחנית.  
מינהל מל"מ ישראלי  
מיוזם היזם

חתימת בעלי הקרקע:

~~א. לוי השקעות ובנין בע"מ  
חורב 30 חיפה 34342  
טלפון 04-344433~~

*א. לוי השקעות ובנין בע"מ*

חתימת המתכנן:

18.8.94

תאריך:

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית: