

העסק לשרי

שנת המבחן המחוזית
11-05-1998
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר - רמת הנגב
תוכנית מפורטת מס' 13/139/03/10
שינוי לתוכנית מפורטת 5/139/03/10 עין בוקק

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תוכנית מס. 13/139/03/10
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22/5/96 לאשר את התוכנית.
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית



הודעה: אישור תוכנית מס. 13/139/03/10
פנ. 13/139/03/10 לקוט הפרסומים מס.
מיום

מ ב ו א

תכנית זו באה כדי לשנות את זכויות הבניה ולאפשר בנית מלון בדרוג 5 כוכבים
בן 320 חדר.

התכנון העקרוני המופיע ע"ג התשריט מתחשב בתנאי הטופוגרפיה הקיימים
(שיפוע של כ-17 מ' בתחום החלקה), בדרכי הגישה ובכבישים, מתיחס למיקום
מול חוף ים המלח עם הפנית כל חדרי האורחים ופונקציות הארוח כלפי
הנוף האטרקטיבי.

הבנין המוצע משתלב בסביבתו ובקו הקרקע הטבעית הקיימת ובתנאי הסביבה
המיוחדים.

במלון מתוכנן מכון בריאות (SPA), אזורי בידור ומתקנים אשר ישרתו את כל בתי
המלון הקיימים באזור, בהם לא קיימות אלטרנטיבות אלו.

התכנית המוצעת נבדקה ואושרה עקרונית ע"י מתכנני משרד התיירות, מנהל מקרקעי
ישראל והחברה לפיתוח חוף ים-המלח.

1. שם התוכנית : תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 13/139/03/10 שינוי לתכנית מפורטת 5/139/03/10 עין בוקק.
2. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת: 5 דפי הוראות התוכנית ותשריט ערוך בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. פרטי בנוי : התוכניות שע"ג התשריט מראות מגמות תכנון עקרוניות בלבד.
יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר שנויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא יוגדלו שטחי הבניה או הגובה המותר.
השטחים המבונים יכללו את השטחים המוגדרים לפי החוק כשטחים עיקריים ושטחי שירות.
4. מקום התוכנית : מחוז : הדרום
גוש : 100145
מגרש : 3.4.3
5. שטח התוכנית : 20,882 מ"ר
6. יוזם התוכנית : החברה לפתוח חוף ים המלח, חבל סדום וערד בע"מ.
7. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. מגיש התוכנית : דנים בע"מ.
9. עורך התוכנית : שושני אדריכלים בע"מ.
בנימין שושני, אדריכל
רח' נחלת יצחק 38 ת"א
טל: 03-6964244

10. מטרת התכנית : הגדלת זכויות הבניה, אחוזי הבניה ומס' הקומות במגרש 3.4.3.

11. טבלת שטחים :

מצב קיים					מצב מזוע				
מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	יעוד	% בניה	גובה בניה מותר מעל מפלס-0.00	מגרש	שטח מגרש ** (מ"ר)	יעוד	גובה בניה מותר מעל מפלס-0.00	
3.4.3	14,700	מלון	100	26 מ' - 8 ק'	מתח מפלס (+0.00)	14,170	מלון	27	
					מעל מפלס (+0.00)			8	
								3	
סה"כ:					190			45	145

* השטחים המסחריים הינם כהתאם לתקן משרד התכנון.
 ** שטח המגרש בפועל (מצב מזוע) שונה משטח המגרש בת.ב.ע. (מצב קיים)
 *** ראה טעיף 12 להלן.

12. גובה בניה : תותר בניה לגובה 49 מ' מעל קומת הכניסה (מפלס כרכוב גג ראשי). מפלס ה-0.00 האבסולוטי של הבנין יהיה 623.50 ברשת מקומית או -376.50 ברשת ארצית. מעל מפלס כרכוב הגג הראשי כנ"ל תותר בניה של קירות מיסתור בלבד וכן תא מכונות למעליה - הכל על פני חלק משטח הגג המרכזי בלבד, כמתואר בחזיתות ובחתך הבנין המצורפים לתשריטי תכנית זאת, בגובה משתנה מ-49 מ' כנ"ל ובשיפוע רציף עד לגובה של 55.50 מ' מעל מפלס הכניסה הראשית.

13. חניות : החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.

14. קווי הבניה : כמסומן בתשריט.

15. תחילת ביצוע התוכנית : תחילת ביצוע התוכנית יחשב ביצוע כל עבודות התשתית הכולל: ביוב, חשמל וכו'. התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

תנאים למתן
התרי בניה

א. כתנאי להוצאת התרי בניה תוגש תוכנית פתוח למתחם כולו שתאושר ע"י המדור לעיצוב סביבתי ומהנדס הועדה המקומית כולל בניה לטרנספורמטור, במידה וידרש ע"י חברת החשמל לישראל.

ב. תשתית - לא ינתנו התרי בניה לפני הבטחת ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח התוכנית נשוא ההתר לשם איכלוסו כולל שטחים ציבוריים ושכילים בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. מערכות אלקרומכניות, אספקה, תשתית ופיתוח:

(1) מזגנים - מערכות מיזוג אויר ישולבו אינטגרלית בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של המערכות הנ"ל ללא אישור מהנדס הועדה של מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש מיכלי אגירה למים ודומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.

(2) חשמל, טלפון ומערכות תקשורת - הקווים והחיבורים יהיו תת קרקעיים.

(3) כל צנרת התשתית בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכו'. באישור הגורמים הנוגעים בדבר.

(4) חדרי טרנספורמציה וכל המתקנים והציוד הנלווה להם יהיו בבניה קשה; ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים ולא יחרגו מקוי הבניה המותרים. מיקומם וצורתם תאושר ע"י חברת החשמל ומהנדס הועדה.

(5) חצרות משק ואספקת ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתור השטחים המבונים והלניסה אליהם תהיה מבוקרת להבטחת חזית חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(6) היחרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

(7) גדרות - חומרי הגמר יהיו אחידים בכל שטח התוכנית ויתואמו עם מהנדס הועדה או בהתאם לתוכנית הפיתוח כפי שיתואם ע"י מהנדס הועדה.

(8) מקלט - המיקלוט בהתאם לדרישות הג"א.

(9) מרתף - יותרו מרתפים לצורך ח. מכונות, מעברי מילוט ומיגון מפני עלית מפלס בריכת ים-המלח.

יחס התוכנית

.17

לתוכנית הראשית: על תוכנית זאת תחולנה תקנות תוכנית מפורטת מס' 5/139/03/10 על כל תיקוניה. במידה ויש ניגוד בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות התוכנית הראשית, תכרענה הוראות תוכנית זאת.

הוצאות התוכנית:

.18

הוצאות התוכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי התוכנית. לא יוצא החר אלא לאחר ביצוע התשלום בפועל.

יוזם התכנית

בעל הקרקע

~~דניס השקעות בע"מ~~

מגיש התכנית

עורך התכנית

~~שושני אדריכלים בע"מ~~