

ד.ב.ע.
29-01-1995

הועדה המחוזית לתכנון
מקדל בתאריך 7/2/95

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמד, רמת הנגב, ערבה תיכונה

תכנית מפורטת - עין בוקק 14/139/03/10 - מגרש 3.4

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

כסיון אשרי

מטעם המנהל המחוזי הדרום	
חוק התכנון והבנייה ת"מ-1965	
14/139/03/10	
החלטת המחוזית לתכנון ולבניה החלטת	
ביום	9/1/95
סמנכ"ל לתכנון	ועדה המחוזית

הודעה על	
14/139/03/10	
487	
2/3/95	
מיום	

חתימות :

יוזם התכנית:

אינטרנשיונל הלס
INTERNATIONAL HEALTH AND
LIVING INVESTMENTS LIMITED
51-16514-8

אנד לודג'ינג אינרוסטמנטס בע"מ

בעל הקרקע:
מ.מ.י.

עורך התכנית:

אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אורי בלומנטל
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחי אדריכלים וצ'ילה, ת"א
טל. 03-6486178/9
2.1.95

הועדה המחוזית:

הועדה המקומית:

יולי 1993
עדכון : מרץ 1994
עדכון : יולי 1994

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי תמר, רמת הנגב, ערבה תיכונה
עין בוקק - תכנית מפורטת מס' 14/139/03/10 - מגרש 3.4
שינוי לתכנית מפורטת עין בוקק 5/139/03/10

מסמך א' - תקנות התכנית

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא - תכנית מפורטת עין בוקק מס' 14/139/03/10-מגרש 3.4.
שינוי לתכנית מפורטת עין בוקק 5/139/03/10

2. מסמכי התכנית : מסמך א' - תקנות התכנית - 3 דפים, (להלן: התקנון)
מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ: 1:625 הכולל מצב
קיים, מצב מוצע ותרשים הסביבה (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

3. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. שטח התכנית : 15.243 דונם.

5. גושים וחלקות : גוש 100145, חלקה 3, מגרש 3.4.

6. יוזם התכנית : אינטרנשיונל הלס אנד לודגיינג אינווסטמנטס בע"מ

7. בעל הקרקע : מ.מ.י.

8. עורך התכנית : אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

9. מטרת התכנית : שינויים בהנחיות ומגבלות בניה באזור מלואנות
ונופש, מגרש מס' 3.4.

10. יחס לתכניות
מאושרות

: התכנית כפופה לכל הוראות תכנית מפורטת עין בוקק
5/139/03/10 (למעט אותן הוראות בתכנית זו
הסותרות את הערותיה) וכמו כן לתכנית מתאר תמר.

11. הוצאות התכנית: הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה
ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטפול
האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על
יוזמי התכנית, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר גמר
תשלום הוצאות התכנית.

12. טבלת תוראות בנייה

קומות	מספר קומות מירב	מספר חדרים מלון מירב	שטחי הבנייה באחוזים						מצב מוצע	מצב קיים	קווי בניין			שטח החלקה	מספר החלקה	יטוד החלקה	מלונאות	
			שטח ע"קרי		שטח מותר		שטח שריון				הערב	מורחן	דרום					אפון
			סה"כ	שטח בנייה	כ"ה"ס	שטח בנייה	כ"ה"ס	שטח בנייה										
1	8	240	105%	25%	5%	20%	60%	10%	70%	מוצב	מצב קיים	20	20	10	20	15.243	3.4	מלונאות
2		240	75%															

קומות-חדרי הפלון התיינה מדורגות כלפי כביש משרות (מזרח) החל מקומת החדרים הרביעית לפחות.

13. חנייה : חנייה לא מקורה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לחקונות המכנון והבנייה (חקונות מקומות חנייה החשמ"ג 1983)
14. שטחי מפתח : בהתאם לחקן משרד התיירות נכילים ב-8 לשטח עיקרי.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי תמר, דמת הנגב, ערבה תיכונה
עין בוקק - תכנית מפורטת מס' 14/139/03/10 - מגרש 3.4
שינוי לתכנית מפורטת עין בוקק 5/139/03/10

מבוא - עקרונות התכנון :

תכנית זו באה לשנות ולהתאים את הנחיות ומגבלות הבניה הקיימות לצורך תכנון והקמת מלון מודרני ויעיל בים המלח:

1. מספר חדרי המלון אינו משתנה ונשאר 240 חדר .

2. זכויות הבניה תוגדלנה וחאפשרנה בנית עד 65 מ"ר/חדר (שטחים עיקריים + שטחי שרות) במקום כ-47 מ"ר/חדר הקיימים בתכנית.

3. מספר הקומות יוגדל משתי קומות ל-8 קומות (+ קומה חלקית מתחת למפלס הכניסה) מהסיבות הבאות:

א. אין אפשרות הגיונית ומעשית לתכנן מלון בן 240 חדר + שטחי צבור ושרות בשתי קומות כשבכל אחת לפחות 120 חדריים (ארכי מסדרונות בלתי סבירים, שטחי מעברים, חסימת מבטים לנוף וכו').

ב. זכויות הבניה המותרות ממלאות כמעט את כל המשבצת המוגדרת ע"י קוי הבנין, כך שגם אם היה הגיון תכנוני בפריסת הבנין (כאמור בסעיף א' הנ"ל) לא ניתן היה ליישם זאת במסגרת המגרש.

ג. לפיכך יתוכנן מלון במימדי תכנון "קונבנציונאליים" של עד 40 חדרי אורחים לקומה, סה"כ 7 קומות חדרי מלון שלכולם מבט ראוי אל הנוף, תנועה ורטיקלית ומרחקים אפקיים סבירים.

ד. שטחי הצבור והשרות מרוכזים בקומת הכניסה שמתחתיה קומה ציבורית חלקית ע"פ תנאי הטופוגרפיה הטבעית של השטח.