

כספים לשלם

החומר  
מס' 27/10/95

מחוז הדרום

מדחב תכנון מקומי - תמר רמת הנגב

איזור "עין בוקק"

תכנית מס' 19/139/03/10

שינוי לתכנית מפורטת 5/139/03/10

אזור מלונאות "עין בוקק"

חלקה 3.4.0

גוש 100145

משרד המגורים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 19/139/03/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25/12/95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון י"י הועדה המחוזית

המתכנן: יהודה פייגין - אדריכלים

רחוב מעלה הצופים 19,

רמת גן טל: 03-6738478

הודעה על אישור תכנית מס' 19/139/03/10

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4356

מיום 3.12.95

## מבוא

על מנת ליצור מסגרת מלונאית אופטימלית מבחינת מגוון השירותים שינתנו ורווחיות המלון, היזם מבקש להגדיל את יחידות המלון מ-240 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 על מנת להקטין את פריסת המבנה וליצור שטח חיצוני משמעותי לאזור הפיתוח והבריכה.

1. שטח התכנית

התכנית תקרא תכנית מס' 19/139/03/10 שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/139/03/10, אזור מלונאות עין בוקק - צפון, חלקה 3.4.0 בגוש 100145.

2. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.

3. יזום התכנית

אחים אלה מלונות קיסר חמי זוהר בע"מ.

4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

5. המתכנן: יהודה פייגין - אדריכל.

6. שטח התכנית: 17.242 דונם.

7. מטרת התכנית

הגדרת מגבלות, בניה חדשות ע"י שינויי בקווי בנין, באחוזי בניה, מס' קומות ומס' חדרים.

8. מסמכי התכנית

א. תשריט בקנ"מ 1:500 ("להלן התשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית").

ב. 8 דפי הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית).

ג. נספח בינוי מנחה 1:500' לרבות חתך אורך וחתך רוחב דרך החלקה.

9. יחס לתכניות אחרות  
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר תמר 100/02/10 ולתכנית מס' 5/139/03/10, למעט השינויים החלים בתכנית זו.

10. תאריכי ושלבי ביצוע  
זמן ביצוע של התכנית הוא עשר שנים.

11. הוצאות התכנית  
הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנון, מדידה והטיפול אדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על יוזמי התכנית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר גמר תשלום הוצאות התכנית.

12. חניה  
החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי ובתוך גבולות המגרש.

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

14. חלוקה ורישום  
יוכן תשריט באמצעות מודד מוסמך לצרכי רשום בלשכת רשום מקרקעין באשור הוועדה המחוזית.

ב. יעודי קרקע

1. אזור מלונאות ונופש  
השטחים מיועדים למלונאות על כל המתקנים ושמושיהם הכוללים בריכות שחיה, מתקני ספורט, שטחי שדות לאורחים, מסעדות, מקלטים, חנויות, מרכז בריאות, אולמות כנסים וארועים וכו'. תקנות הבניה הן כמפורט בטבלת השמושים והתקנות להלן.

19/139/03/15

תאריך: 28-09-1995  
 תאריך: 28-09-1995  
 תאריך: 28-09-1995

2. מבצע סטנדרטים ותקנות הבניה

מצב קיים

היסוד	מס' חלקה	שטח החלקה	ז' בניה מ"ר	מספר חדרים	מס' הקומות והשטח מעל מפלס כניסה ראשית	מס' הקומות	מספר יחידות מגורים	מס' הקומות מעל מפלס כניסה ראשית	הערות
אזור מלונאות ונופש	3.4.0	16.16	75%	240	2 קומות 7 מ' בניה מעל מפלס כניסה ראשית	2 קומות	300	7 קומות 7 מ' בניה מעל מפלס כניסה ראשית	בדלקה 3.4.0 מותרת בניה מדרגה על השטחים הסכע, באופן שלכל קומה מדרג יהיה תגובה המירבי 7 מ' מעל פני הקרקע הסכעית.

מצב מתכנן

הערות	תקן חניה	תקן פרטי	קווי בניה		מפלס פני רפפה הבטון הנמוכה ביזמת המועצה	מס' הקומות מעל מפלס כניסה ראשית	מספר יחידות מגורים	ז' בניה מ"ר			מס' הקומות מעל מפלס כניסה ראשית	מס' חלקה	שטח החלקה	מס' חדרים	מס' הקומות	היסוד	הערות
			דווי מדרג	דווי מדרג				מדרג	מדרג	מדרג							
	1 חניה / 50 חדר	1 חניה / 3 חדר	מסדר	מסדר	מסדר	10	300	10%	15%	35%	מסדר	50%	16.153	3.4.0	אזור מלונאות ונופש		
					מסדר	ג.מ.ג 340 מ"ר											

הגגון בחזית המזרחית לא יכלוס מעבר לקו בניה.

## 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.
- 2.3 מפלסי פני רצפות הבטון, כרכוב הגג הראשי, רצפת ק. קרקע או הרצפה הנמוכה ביותר, בטבלה הס מפלסים מוחלטים, עפ"י רשות אגף המדידות.

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

1. כל צנרת התשתית בשטח התוכנית תהיה תת קרקעית - כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' באישור הגורמים הנוגעים לדבר.
2. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.
3. מערכות מזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה המקומית של מזוגי אויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
4. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים להבטחת חזית חיצונית מסודרת ונקייה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
5. גזור שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מתוכניות המבנים, תכנית פתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.

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

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

#### 8. חומרי גמר

מפרט חומרי גמר חיצוניים כאמור יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור הועדה המקומית והמשמשות לרישוי. על מהנדס הועדה המקומית מוטלת החובה לודא שמוש בחמרי גמר ברי-קיימא ונוחים לאחזקה, להבטחת שמירת החזות החיצונית של מבנים ומתקנים בשטח התוכנית.

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

ד. לצורך מתן היתר בניה תוגש תוכנית בנוי בקנה מידה 1:250 אשר תראה את המפלסים השונים ודרוג הבנין ביחס לכבישים ולסביבה הקרובה, כפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית ואישור הועדה המקומית לרבות מודל כנ"ל.

חלה חובה להגיש תוכנית פתוח בק.מ. 1:250 של כל החלקה המיועדת לבניה/פתוח. התוכנית תכלול גישות, חניות, קירות תומכים, גדרות, ביתני אשפה, חצרות משק, גינות, 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 מוסמך.

ה. תנאים למתן היתר בניה ולביצוע התכנית

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 כמתואם עם מערכת הניקוז הציבורית.



חתימת היוזם

יהודה פייגין-אדריכלים  
מעלה הצופים 19 רמת-גן

חתימת המתכנן

חתימת הבעלים

9.11.94

תאריך