

שכת התכנון המחוזית
 08-09-1997
 מחוז הדרום

מרחב התכנון תמר רמת נגב, ערבה תיכונה

תוכנית מפורטת מס' 22/139/03/10

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 15/139/03/10
 שינוי לתוכנית מפורטת 5/139/03/10 עין בוקק

ת ק נ ו ן

מחוז : הדרום
 נפה : באר-שבע
 הרשות המקומית: מועצה אזורית תמר
 מקום : עין בוקק
 גוש : 100145
 חלקות: 3 (חלק)
 מגרש : 3.4.1
 שטח התוכנית: 16,021 מ"ר
 היוזם : א.לוי קבלני בניין בע"מ
 עורך התוכנית: לאה רובנקו אדריכלים - מס' רשיון 21994.
 סלפון: 03-5620334
 פקס: 03-5620291

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

מושרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 22/139/03/10
 הוציאה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 כשרת את התכנית.
 סמנ"ל לתכנון
 יו"ר ועדה המחוזית

לר-ד (42)

תאריך עדכון: 19.7.97

הודעה על אישור תכנית מס. 22/139/03/10
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4587
 מיום 16/7/97

שכת התכנון המחוזית

08-09-1997

מחוז הדרום

כללי

תאור כללי לתוכנית מפורטת מס' 22/139/01/10.

המלון המתוכנן הינו מלון שאינו יושב על קו המים. מטרת התכנון היתה ליצור קו רך של חזית (מעוגלת בחלקה) בשילוב מבנה מדורג ששיאו בנקודה הצפון מערבית של הפרויקט.

תוך עיבוד העבודה לגופה בפרויקט, עולה כי יש צורך בתוספת חדרים (50 יחידות) וכן בתוספת שטחי הציבור הנובעים עקב כך. בנוסף, נדרשת הגדלת שטחי השרות שנובעת מצרכים בדוקים ומדודים של יועצי הפרויקט.

שכת התכנון המחוזית

08-09-1997

מחוז הדרום

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 22/139/03/10
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 15/139/03/10
שינוי לתוכנית מפורטת 5/139/03/10 עין בוקק

2. גבולות התוכנית:

ממערב : כביש מס' 90
מצפון : רצועת ש.צ.פ.
מדרום : מגרש 3.4.0
ממזרח : כביש מס' 2

3. מטרות התוכנית:

- הגדלת כמות החדרים המותרת.
- הגדלת זכויות הבניה, הוספת חניה מקורה במרתף, הוספת קומה מתחת
למפלס הכניסה, הגבהת הבנין ב-2 מ' ושינוי בקוי הבנין.

4. יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית כפופה לתכניות 5/139/03/10 ו-15/139/03/10 למעט
השינויים המפורטים בתוכנית זו.

5. מסמכי התוכנית:

מסמך א' - 5 דפי הוראות בכתב שמהווים את תקנון התוכנית.

מסמך ב' - תשריט הערוך בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

6. ציונים בתשריט:

בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

7. הוצאות התוכנית:

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

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר גמר תשלום הוצאות התוכנית.

ישבתי והתענין בתמחית
08-09-1997
מתחז הדדום

8. מבקשת זכויות בנייה:

8.1. מצב קיים:

הערות	מס' חדרים	קווי בניין				מס' קומות מירבי	מסל מפלס הכניסה	גובה מירבי	מס' חדרים מקיט. מותר	% בנייה			שטח החלקה בדונ"ס	מס' מגרש	יעוד	
		מערב	מזרח	דרום	צפון					שטח שדרות**	שטח עירייה	שטח עירייה				
קומות חדרים המסלול תהיינה מדורגות כלפי כביש השדרות (מזרחה) החל מקומת החדרים הרביעית לפחות. 10 מתוך 10 קומות הבניין קומות אחת + היא חלקית (נלדיה)	250	20	20	10	20	1	מסל מפלס הכניסה 10 קומות + 22 ק.ג. סכנייה (+661)	344-344 מ' (+656) למעט בליטות סכנייה 339- עד (+661)	250	10%	20%	10%	85%	16.021	3.4.1	מלונאות 91111
									250	30%		95%		16.021		טה"כ

* קווי בניין למתפרטים באזור השדרות המקורה יהיו 0 ובתנאי שמפלס כרכוב האזור המקורה לא יהיה גבוה מ-625+.

** סך שטחי השדרות בבניין אינו מיועדם לחניה מקורה.

8.2. מצב מוצע:

הערות	מס' חדרים	מס' חדרים	קווי בניין				מס' קומות מירבי	מסל מפלס הכניסה	גובה מירבי	% בנייה			שטח החלקה בדונ"ס	מס' מגרש	יעוד
			מערב	מזרח	דרום	צפון				שטח שדרות	שטח עירייה	שטח עירייה			
קומות חדרים המסלול תהיינה מדורגות כלפי כביש השדרות (מזרחה) החל מקומת החדרים הרביעית לפחות. 10 מתוך 10 קומות אחת + היא חלקית (נלדיה)	300	20	17	10	20	2	מסל מפלס הכניסה 10 קומות + 22 ק.ג. סכנייה (+664)	342-342 מ' (+658) למעט בליטות סכנייה 366- עד (+664)	250	10%	55%	120%	16.021	3.4.1	מלונאות 91111
									250	10%	175%	120%	16.021		טה"כ

* קווי בניין למתפרטים ע"פ המסומן בשטחים.

תכנון קו בניין 0 למתפרטים באזור המקורה בסמוך לגבול הדרומי של המגרש מותרת בכך שמפלס הכרכוב לא יהיה גבוה מ-626+.

- 8.3 ציפוי הבנין החיצוני יתואם עם מהנדס הועדה המקומית.
 8.4 ניתן יהיה להעביר תעלות לצנרת ופתחי אורור מחוץ לקו הבנין ובתנאי שיהיו תת קרקעיים וישתלבו בפיתוח.

9. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי בתוך גבולות המגרש.

10. תנאים למתן היתר בניה:

תוכנית הבקשה להיתר תתואם עם הועדה המקומית ברוח הבקשה להיתר המאושרת ותקפה זהיום, ובהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תבטא פתרון להפנית המבנה כך שתמנע תצפית לחצרות הסולריום.

11. מיגון אקוסטי:

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

12. מערכות תשתית:

- 12.1 כל צנרת התשתית בתחום התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכו' ותבוצע לפי תכנית מאושרת לתשתיות.
 12.2 חדרי טרנספורמציה וכל המתקנים והציוד הנלווה להם יהיו בבניה קשה, משולבים בקומות קרקע או מרתף של מבנים ולא יחרגו מקווי הבנין המותרים.
 12.3 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 ומאושרים כנ"ל.
 12.4 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.
 12.5 מערכת המים תהא כפולה למי שתייה ולמים מטוהרים וכל שטחי האכסון מחויבים באיגום מים. בהתאם לקביעת מהנדס הועדה.
 12.6 כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית לביצוע של כל מערכות התשתית כחלק מתכנית הבינוי של אותה חלקה מתואמת עם תכניות התשתית הכלליות של האתר.

לשכת התכנון המחוזית
08-09-1997
מחוז הדרום

- 6 -

תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

תימת היוזם:

~~א. לוי השקעה תוך 5 שנים
חורבן מר המפנה 34342
שדמון 04-344433~~

חתימת בעל הקרקע:

טאד חזנונקו אדריכלים בע"מ

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית: