

שבת התרשי

סוג מס' 15/97
89200

שבת התכנון המהווית
15-09-1997
מחוז הדרום

15-09-1997

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - תמר רמת הנגב
איזור "עין בוקק" - צפון

תכנית מפורטת מס' 18/139/03/10

שינוי לתכנית מפורטת 10/139/03/10

ושינוי לתכנית 5/139/03/10

אזור מלונאות "עין בוקק" - צפון

חלקות 3.4.10 א', 3.4.10 ה', 3.4.10 ג', 3.4.10 ד'
גוש 100144

נושד הפנים מתוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' 15/97/מ/מ
התכנית המפורטת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/9/97 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחזית

עורך התכנית: יהודה פייגין - אדריכלים
מס' רשיון 07199
רחוב מעלה הצופים 19,
רמת גן טל: 03-6738478

הודעה על אישור תכנית מס' 15/97/מ/מ
פורסמה בילקוט הגרסומים מס'
מיום

שכת התכנון המחוזית
15-09-1997
מחוז הדרום

מבוא

על מנת ליצור מסגרת מלונאית אופטימלית מבחינת מגוון השירותים שינתנו ורווחיות המלון, היזם מבקש להעביר מהמגרש הצפוני 100 חדר ולהוסיף 50 חדר כך שסה"כ כמות החדרים במגרש הדרומי תגיע ל-300.

התוספת המבוקשת מגדילה את אחוזי הבניה ומסדירה את זכויות הבניה בהתאם לחוק (קובץ תקנות 5422 התשנ"ב 1992), כמו כן הבקשה כוללת שינוי בקוי הבנין.

במסגרת הסדרת החלקה המזרחית מוצע ביטול רצועת המעבר המקורה מעל הכביש (האזור המשולב).

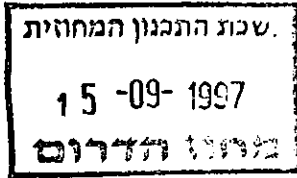
חלק מאזור משולב הופך לשטח ציבורי פתוח ומוצע שינוי בגבולות חלקה 3.4.10 ה'.

15-09-1997

מחוז הדרום

א. כללי

1. שם התכנית .1
התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 18/139/03/10 שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/139/03/10 ושינוי לתכנית 5/139/03/10 אזור מלונאות עין בוקק-צפון, חלקות 3.4.10 א', 3.4.10 ה', 3.4.10 ג', 3.4.10 ד' גוש 100144.
2. גבולות התכנית .2
כפי שמצויין בתשריט ומתואר במקרא.
3. יוזם התכנית .3
אטבליסמנט נהל.
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
5. עורך התכנית: יהודה פייגין - אדריכלים
6. שטח התכנית: 112.762 דונם.
7. מטרת התכנית .7
א. הגדלה והתאמת זכויות הבניה לתקנות התכנון והבניה התשנ"ב - 1992, בחלקה 3.4.10 ה'.
ב. שינוי בקוי בנין.
ג. תוספת לגובה המבנה בחלקה 3.4.10 ה'.
ד. העברת 100 חדרים מחלקה 3.4.10 א' לחלקה 3.4.10 ה' ותוספת 50 חדר.
ה. ביטול חלק מאזור משולב והפיכתו לשטח ציבורי פתוח.
ו. שינוי גבולות חלקה 3.4.10 ה'.



8. מסמכי התכנית

א. תשריט בקנ"מ 1:1250.

ב. 11 דפי הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית).

המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 5/139/03/10 ו-10/139/03/10 בתחום גבולות תכנית זו.

10. זמן ביצוע של התכנית הוא 5 שנים.

ב. ייעודי הקרקע

1. אזור מלונאות

השטחים מיועדים למלונאות על כל המתקנים ושמושיהם הכוללים: בריכות שחיה, מתקני ספורט, שטחי שרות לאורחים, מסעדות, חנויות, מרכז בריאות וכו'. תקנות הבניה הן כמפורט בטבלת השמושים והתקנות להלן.

2. שטח פרטי פתוח

בשטחים אלה מותר לבצע עבודות פיתוח, מגרשי משחק, ריצוף וגינון, חניה וכו' כחלק משרותי המלון.

3. שטח ציבורי פתוח

בשטחים אלה מותר לבצע עבודות פיתוח, ריצוף, גינון וכו'.

ג. מערכות אלקטרומכניות - אספקה ותשתית

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 וותקשורת יהיו תת קרקעיים או 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 של מזגני 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 אטומים להבטחת חזית חיצונית מסודרת ונקייה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה.
5. מערכת המים תהא כפולה למי שתיה ולמים מטוהרים וכל שטחי האכסון מחוייבים באיגוס מים בהתאם לקביעת מהנדס הועדה. מערכת ההשקיה תהא במי קולחין.
6. גדור שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מתוכניות המבנים, תכנית פתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.
7. 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.
8. על מהנדס 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 ובכפוף לתקנות דלעיל.

15-09-1997

מחוז הדרום

9. חומרי גמר

מפרט חומרי גמר חיצוניים כאמור יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור הועדה והמשמשות לרישוי. על מהנדס הועדה מוטלת החובה לודא שמוש בחומרי 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 במאחד. השמוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

ד. לצורך מתן היתר בניה תוגש תוכנית בנוי בקנה מידה 1:500 אשר תראה את המפלסים השונים ודרוג הבנין ביחס לכבישים ולסביבה הקרובה, כפוף להנחיות מהנדס הועדה ואישור הועדה המקומית לרבות מודל.

ה. חלה חובה להגיש תוכנית פתוח מפורטת 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 בוועדת בנין ערים. התוכנית תערך על גבי סמי-אורגינל של מפת מודד מוסמך.

ו. תכניות הגשה למתן היתר בניה תכלולנה בנוסף לתכניות המבנים כמקובל אלמנטים כדלקמן:

1. תכנית החלקה וסביבתה הקרובה בק.מ. 1:1250, כולל סימון העמדת המבנים בחלקה וגישות הרכב הראשיות מהכביש הסמוך.

2. (א) תכנית בינוי תערך על גבי מפת מודד מוסמך, וכן חתכים דרך החלקה באותו קנה מידה, המתארים את המבנה והפיתוח המתוכנן והתייחסותם לשטחים הגובלים בחלקה. תוכנית זו תהא כפופה להוראות התכניות והנספח הנופי.

15-09-1997

אחראים ריש

(ב) במגרשים הגובלים בכביש מס' 90 יהיו היוזמים אחראים לנקיטת כל האמצעים הדרושים למיזעור המטרדים העלולים לנבוע מקרבת הכביש.

3. מפרט חומרי גמר חיצוניים; חומר וגוון יצויינו באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

4. תכנית הגג כולל כל המתקנים, האלמנטים הכלולים בו ואמצעי הסרתם.

5. אישור של מהנדס שננקטו כל האמצעים הדרושים לבניה בהתייחס לתנאים הסייסמיים והקורוזיביים של האזור והגנת היסודות בפני עלית מפלס המים בבריכה 5 מפני מי התהום העולים.

ז. הוראות פיתוח

1. הוראות לפיתוח בתחום המגרשים

א. היתר בניה לא יוצא אלא על בסיס תכנית פיתוח וגינון המפרטת את כל המפלסים, המרצפים, שטחי הגינון והפיתוח למיניהם, גובה וחתכי קירות תומכים וגדרות, בציון כל חמרי הגימור - הכל לשביעות רצונו המלאה של מהנדס הועדה, התכנית תהיה בקנה מידה 1:250 לפחות.

2. תנאים למתן היתר בניה ולביצוע התכנית

היתר הבניה יוצא רק לאחר שהודיע הרשות המקומית למהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, כי נקבעו והובטחו חוזית בינה לבין בעלי החזקה במגרשים כל התנאים והסידורים הקשורים בפיתוח ובתחזוקה של שטחים ציבוריים, המושפעים ישירות ובעקיפין מביצוע התכנית, ובעיקר כלהלן:

א. ניקוז כללי של פני השטח - הסדרת ניקוז שטחי המגרשים כמתואס עם מערכת הניקוז הציבורית.

ב. פיתוח ואחזקת שטחי הציבור מתחת לאזור המקורה ובאיזורי הכניסות אליו משני צדדיו, על פי הנדרש בפרק 1 דלעיל.

15-09-1997

התת-קרקעית

ג. הבטחת שלמותם ותקינותם של מערכות התשתית הקיימת בתחום התכנית, וכך הבטחת האפשרות להנחת קווי צנרת נוספים בעתיד מתחת לאזור המקורה.

ד. תחזוקת מבנה הקרוי עצמו, לרבות שמירת תקינות השלד וחמרי הגמר, נקיון וצביעה, מניעת ותיקון דליפות, וכדומה.

ח. מיגון הבניה מפני הצפת המלון במגרש 3.4.10 ה'

"בתחום מגרש למלונאות מס' 3.4.10 ה', מוסמכת הועדה המקומית להתיר הקמת מתקנים וסוללות לשם מיגון רצועת החוף מפני העלאת מפלס המים בבריכה 5 עד למיפלס 390.5-.

היתר הבניה יכלול הוראות בדבר מיגון יסודות המבנה ומניעת חדירת מי בריכה 5. וזאת כמתבקש מהמפלס הנוכחי של הבריכה והעלאת המפלס והבינוי בו. היזם (מבקש ההיתר) יהא אחראי לביצוע המיגון של המגרש".

תנאים להוצאת היתר בניה.

1. הובטחו כל התנאים והסידורים להגנת המגרש והבינוי בו מפני נזקים הצפויים מהעלאת מפלס מי בריכה 5:

א. התקנת סוללת הגנה, עבודות ניקוז והנחת תשתיות בהתאם לאישור הועדה המקומית ועל פי היתר לעבודות אלו אשר יכלול פרטי הסוללה ומתקניה, מפלסים וגבהים של הקרקע ושל המתקנים הנ"ל.

ב. אישור הרשות המקומית בכתב כי נקבעו והובטחו חוזית בינה לבין בעל הקרקע החזקה בחלקה (3.4.10 ה') כל התנאים והסידורים הקשורים בנקוז כללי של פני השטח, הסדרת נקוז שטח המגרש כמתואם עם מערכת הנקוז הציבורית של עין בוקק.

שכונת ההכנון המחוזית
15-09-1997
ברוך את אהוד יריש

ג. הגשת כתב התחייבות לועדה המקומית אשר יגדיר את אהוד יריש
היזם ובעלי החזקה בחלקה לכל נזק שעלול להיגרם כתוצאה
מעליית מפלס מי בריכה 5 וויתור על תביעה או דרישה
לפיצוי כלשהו מהמועצה המקומית עקב נזקים אלה".

ט. חניה

החניה הפרטית תהיה בתחום החלקות ובהתאם לתקן חניה ארצי.


אטבליסמנט נהל

חתימת היוזם

פייגין אזריכלים (1995) בע"מ
מעלה הצופים 19 ר"ג

חתימת עורך התכנית


אטבליסמנט נהל

חתימת הבעלים

15.12.96

תאריך

