

מרחב תכנון מקומי תמר - רמת הנגב

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
06-1998-חא-06
מחוז הדרום

תוכנית מפורטת מס' 23/139/03/10

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 13/139/03/10 מס' 13/139/03/10

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 23/139/03/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/3/98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

יודעת על אישור תכנית מס' 23/139/03/10
מנהל בילקוט הפרסומים מס' 4669
16/98

לשכת התכנון המחוזית
06-1998-חא-06
מחוז הדרום

מ ב ר א

העתק משרדי

תכנית זו באה לאפשר תוספת שטחי בניה קומתיים לצורך מנוחה, נופש פעיל ותצפית לנוף לרווחת אורחי המלון.

העתק משרדי

1. שם התכנית : תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 23/139/03/10
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 13/139/03/10 .
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) .
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) .
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 (להלן: נספח הבינוי) .
3. יחס התכנית לתכנית הראשית : תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר תמר מס' 100/02/10 ותכנית מפורטת מס' 5/139/03/10 , ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 13/139/03/10 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו . במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ולהוראות תכנית קודמת כלשהיא התקפה בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו .
4. מקום התכנית : מחוז : הדרום
גוש : 100422
מגרש : 3.4.3
5. שטח התכנית : כ- 15,381 מ"ר
6. יוזם התכנית : דנים השקעות בע"מ
ת.ד. 84, ברקן 44820
טל: 9367410 - 03
7. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
8. עורך התכנית : שושני אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 38, ת"א
טל: 03-6964244 פקס: 03-6964241 .

העתק משרדי

9. מטרת התכנית : חוספת זכויות בניה למגרש 3.4.3 על מנת לאפשר בנית שטחי נופש פעיל, מנוחה ותצפית קומתיים.

שכת התכנון המחוזי
06-תא-1998
מחוז הדרום

10. תכליות ושימושים : התכליות והשימושים המותרים במגרש 3.4.3 כמפורט בתכנית מאושרת 5/139/03/10.

11. סימונים בתשריט : בהתאם למסומן ומצויין במקרא התשריט.

12. הוצאות התכנית : הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנון תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי התכנית. לא יוצא אישור היתר אלא לאחר ביצוע התשלום בפועל.

13. טבלת זכויות ומגבלות בניה :

מצב קיים											
מגרש	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	גובה בניה מותר מעל מפלס (+0.00)	שטחים עיקריים *		שטחי שירות		חניה מקורה		סה"כ	
				ב - %	ב מ"ר	ב - %	ב מ"ר	ב - %	ב מ"ר	ב - %	ב מ"ר
3.4.3	מלון 320 חדר	14.170 **	16-149 מ"ר	27	3889	8	1152.50	3	432	38	5474.50
	זרר	975	***	118	17000	34	4898.00	-	-	152	21897.00
סה"כ :		15381			20889		6050.50		432		27371.50

מצב מוצע											
מגרש	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	גובה בניה מותר מעל מפלס (+0.00)	שטחים עיקריים *		שטחי שירות		חניה מקורה		סה"כ	
				ב - %	ב מ"ר	ב - %	ב מ"ר	ב - %	ב מ"ר	ב - %	ב מ"ר
3.4.3	מלון 320 חדר	14.406 **	16-155 מ"ר	27.92	4022.0	16.20	2334.0	3	432.2	47.12	6788.2
	זרר	975	***	139.23	20057.5	25.85	3724.0	-	-	165.08	23781.5
סה"כ :		15381			24079.5		6058		432.2		30569.70

4/...

* השטחים המסחריים בהתאם לתקן משרד התיירות.
 ** שטח המגרש בפועל (מצב מוצע) שונה משטח המגרש בת.ב.ע. (מצב קיים) עפי מפת מדידה מעודכנת (ראה בתשריט)
 *** ראה סעיף 14 להלן.

העתק משרדי

14. גובה בניה : תותר בניה לגובה 49 מ' מעל קומת הכניסה (מפלס כרכוב גג ראשי). מפלס ה- 0.00 האבסולוטי של הבניין 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 מכוונות למעלית - הכל על פני חלק משטח הגג המרכזי בלבד, כמתואר בחזיתות ובחתר הבניין המצורפים לתשריטי תכנית זאת, בגובה משתנה מ- 49 מ' כנ"ל ובשיפוע רציף עד לגובה של 55.50 מ' מעל מפלס הכניסה הראשית.
15. חניה : החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.
16. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
17. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.
18. שלבי ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.
19. תנאים למתן היתרי בניה : א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה עפ"י תכנית זו.
ב. תשתית - לא ינתנו היתרי בניה לפני הבטחת ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח התוכנית נשוא ההתר לשם איכלוסו כולל שטחים ציבוריים ושבילים בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.

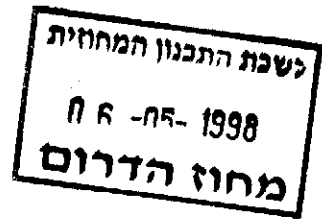
ג. מערכות אלקרומכניות, אספקה, תשתית ופיתוח:

- (1) מזגנים - מערכות מיזוג אויר ישולבו אינטרגרלית 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. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של במבנה.

מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו החשמל
3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים



חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

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

(4) חדרי טרספורמציה 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 והכניסה אליהם תהיה מבוקרת להבטחת חזית חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(6) היתרי 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. מכוונות, מעברי מילוט ומיגון מפני עלית מפלס בריכת ים-המלח.

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
1998-תס-6 ח
מחוז הדרום

חתימות:

יוזם התכנית :

דניאל השקטון ז"ל

בעל הקרקע

עורך התכנית :

שושני אדריכלים ז"ל