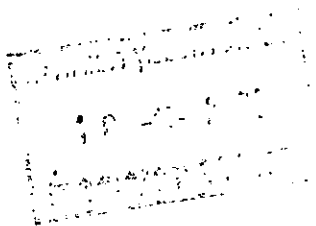


6-3831

6



מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי תמר - ערבה תיכונה

# עין בוקק

תכנית מפורטת מס 27/139/03/10  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת 5/139/03/10  
ולתכניות מפורטות 23/139/03/10, 1007/מק/10, 1005/מק/10

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

אישור תכנית מס: 27/139/03/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25/6/01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס: 27/139/03/10

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5051  
ביום 4/2/01

דנים השקעות בע"מ

ע. ומ. גלעד אדריכלים

- 1999 דצמבר
- 2000 מרץ
- 2000 מאי
- 2000 אוגוסט
- 2000 נובמבר
- 2001 ינואר
- 2001 פברואר
- 2001 מרץ
- 2001 יולי
- 2001 אוקטובר

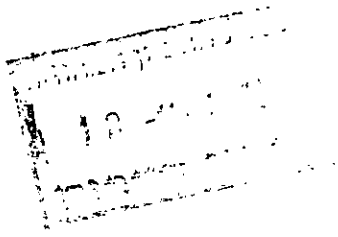
**מבוא**

תכנית זאת באה להסדיר גבולותיהם של 4 מגרשים בעין בוקק (מס. 3.4.14, 3.4.4, 3.4.3, 3.4.2) בדרך של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים; וכן להסדיר גישה משותפת ל-3 מהמגרשים הנ"ל (3.4.14, 3.4.4, 3.4.3), בדרך של יצירת זכות מעבר לציבור בשטחיהם (בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים).

עפ"י הראייה התכנונית הכוללת העדכנית של אתר עין בוקק, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הכוללת החדשה של האתר (280/02/10 – עדיין לא אושרה), מוצעת במסגרת האינטנסיפיקציה של בינוי האתר בניה גבוהה (14-16 קומות) וזכויות בניה מורחבות במספר מגרשים, בעיקר לאורך כביש 90:

מגרש 3.4.10 (מלון האייט הקיים), מגרש 3.4.5 (הרחבת המלון הקיים), מגרש 3.4.14, ומגרש 3.4.3 (בבניה). שטחו של מגרש אחרון זה עפ"י התכנית הקיימת היה קטן יחסית, והתכנית המוצעת מבקשת להגדילו (מכ – 212% ו- 320 חדר, ל – 230% ו- 400 חדר).

יצוין בהקשר הנ"ל כי מגמת האינטנסיפיקציה כאמור מוסכמת וקיימת כבר מזה זמן רב, ובאה לידי ביטוי בתכניות מפורטות מקומיות שונות שאושרו במהלך השנים האחרונות (כגון: 23/139/03/10, 8,13,14,15,16,18,19,22).



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר - ערבה תיכונה

עין בוקק

תכנית מפורטת מס 27/139/03/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת 5/139/03/10

ולתכניות מפורטות 23/139/03/10, 1007/מק/10, 1005/מק/10

1. כללי
- 1.1 שם התכנית : תכנית זאת תיקרא 'תכנית מפורטת מס 27/139/03/10 שינוי לתכנית מפורטת 5/139/03/10, 23/139/03/10, 1007/מק/10, 1005/מק/10.
- 1.2 תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.3 מקום התכנית : -מחוז : הדרום  
-נפה : באר שבע  
-גוש : 100422 (חלק),  
-חלקות : 27,26, 17, 15, 36, 35, 34, 33, 9 (חלק)  
-גוש : 100145 (חלק)  
-חלקות : 5 (חלק), 12 (חלק).
- 1.4 שטח התכנית : 92.792 דונם.
- 1.5 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל
- 1.6 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 1.7 עורך התכנית : ע. ומ. גלעד אדריכלים  
רח' התע"ש 4 גבעתיים  
טל. 03-7318666  
רשיון מס. 06201
- 1.8 מטרת התכנית : א. הסדרת מגרשי מלונאות ונופש קיימים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, ושינויים בהנחיות זכויות ומגבלות הבניה.  
ב. הסדרת גישה משותפת למגרשים 3.4.3, 3.4.4, 3.4.14.
- 1.9 יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכניות מס. 5/139/03/10, 23/139/03/10, 1007/מק/10 ו- 1005/מק/10 בתחום גבולות תכנית זאת.
- 1.10 מסמכי התכנית : המסמכים דלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. תשריט בק.מ. 1:1250.  
ב. הוראות התכנית (10 דפים).  
ג. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:250.

**2. תכליות ושימושים**

**2.1** מלונאות ונופש : התכליות המותרות בשטחים אלה :  
מלונות, לרבות שטחי ומתקני ספורט ובריאות, בידור ובילוי ושטחי מסחר נילווים בהתאם לתקנים הפיזיים לבתי מלון של משרד התיירות.

**2.2** שטח ציבורי פתוח : התכליות המותרות בשטחים אלה :  
- גינון וריצוף ציבוריים, לרבות תאורה וריהוט רחוב.  
- קווי ומתקני תשתית ציבורית.

**2.3** זכויות מעבר לציבור : במגרשים 3.4.14, 3.4.4, 3.4.3 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב בשטח המסומן בתשריט.  
זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

**2.4** דרכים : התכליות המותרות בשטחים אלה :  
- סלילת דרכים ומדרכות.  
- התקנת צנרת ושוחות עבור תשתיות.  
- נטיעות וגינון.  
- התקנת תאורה.

3. טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי יעודים

3.1 מצב קיים

הערות	מס. חדרים מירבי ביותר	מפלט ראפה הנמוכה ביותר המותרת	גובה				סה"כ עיקרי + שרות	שטח שירות (%)			שטח (דונם)	מס.
			גובה מוחלט מירבי	קומות מתחת למפלס הכניסה	קומות מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס כניסה		מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
	335	-388			8	100	19.20	25.85	27.92	139.23	16.756	3.4.2
* כולל 3% לתניה מקורה	320	-388			16	212.20	(*)				14.406	3.4.3
	245	-388			8	100					16.401	3.4.4
שטח המגרש עפ"י תז"ע מאושרת ביק/10/1005	270	-388			8	80					17.065	3.4.14
											64.628	סה"כ

תערוות	זכויות ומגבלות בנייה											פרטי המגרש	מס' פלטה
	קווי בניין	מס' חדרי מירבי מותר	מפלס רצפה תתמוכה ביותר המותרת	גובה			סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות (%)			שטח (דונם)		
				גובה מוחלט מירבי	קומות מותרות למפלס הכניסה	קומות מעל מפלס הכניסה		מותרות למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מותרות למפלס כניסה			
(*) כולל 20% לחניון מקורה	כמצויין בתשריט	335	-388	-340	2 (+) לחניון מקורה	8	120	35 (*)	10	15	60	16.880	N/ 3.4.2
כולל חניון מקורה		400	-388	-325	2 (+) לחניון מקורה	16	230	23	24	23	160	16.041	N/ 3.4.3
(*) כולל 20% לחניון מקורה	כמצויין בתשריט	245	-388	-350	2 (+) לחניון מקורה	8	120	35 (*)	10	15	60	16.412	N/ 3.4.4
(*) כולל 20% לחניון מקורה		300	-388	-320	2 (+) לחניון מקורה	16	180	45 (*)	15	25	95	15.295	N/ 3.4.14
											64.628	סה"כ	

**הערות:** הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ומתקנים מחוץ לקווי הבניין המצויינים בתשריט, למעט דרך מס' 90 כדלהלן:

- כל מתקן ומבנה תת-קרקעי מקורה עד קו בנין 0, בתנאי שמפלס גג (פני בטון עליונים) יהיה נמוך מפני הקרקע שבסמיכות אליו ב - 30 ס"מ לפחות, והגג יהיה מרוצף, ו/או מכוסה בקרקע ומגוון ו/או מכוסה בשכבת חצץ או אבני נחל בעובי מינימלי 10 ס"מ.
- מתקנים ומבנים על-קרקעיים (שמפלס גגם גבוה מן המצויין לגבי מבנים תת-קרקעיים כדלהלן):
  - (\*) בריכות שחיה ללא קרוי - קו בנין 2 מ' (רוחב הבריכה).
  - (\*) מבנה הנדסי - קו בנין 0, ובתנאי שקיר המבנה ייבנה במישור גדר המגרש ויחזוה חלק ממנה, וחלונות יופנו רק אל פנים המגרש.
  - (\*) גדרות - בכפוף להסכמה ואישור בכתב של בעלי הזכויות במגרש השכן.
  - (\*) מבני שרות בקרה (כיתו שוער, וכדומה) - קו בנין 0.

**4. תקנות כלליות**

- 4.1** גובה בניה : - גובה מוחלט מירבי כמצויין בטבלת זכויות הבניה לעיל משמעותו מפלס כרכוב הגג העליון במבנה.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הצבת מתקנים המשרתים את המבנה מעל לגובה המוחלט המירבי כאמור - כגון אנטנה מרכזית, מיכל מים ראשי, קולטי שמש, מתקן מיזוג אוויר ובתנאי שאינם מקורים וינקטו אמצעים בניינים להסתרתם כחלק אורגני מאדריכלות המבנה.
- 4.2** חניה : - החניה תהיה בתחומי המגרשים ותתוכנן בהתאם לתקן הארצי בתוספת 20%.
- 4.3** מבנים טרומיים : - לא תותר הקמת מבנים טרומיים קלים ניידים/ארעיים בתחום התכנית, אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- הועדה המקומית תתיר הקמת מבנים כאלה, אם תתיר, לתקופת זמן מוגבלת מראש, שלא תעלה על 3- שנים.
- 4.4** חמרי גמר : - חמרי גמר המעטפת החיצונית במבנים יהיו ברי קיימא ונוחים לאחזקה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא ייעשה שימוש ביותר מ - 3 חמרי גמר שונים על גבי המעטפת החיצונית של מבנה בשטח התכנית; ובכל מקרה ייעשה שימוש בחומר עיקרי אחד על פני מרבית שטחי המעטפת, וחמרים אחרים ישמשו לגיוון בלבד. "חמרי גמר" - משמעותם החומר והגוון במאוחד.
- 4.5** שילוט : - שילוט מבנים ומתקנים בשטחי כל המגרשים בגבולות התכנית חייב באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 4.6** תשתיות : 4.6.1 : כל קווי התשתית בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים, בין אם בשטחים ציבוריים ובין אם בשטחי מגרשים פרטיים, ויונחו לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- 4.6.2 : חשמל ותקשורת:
- 4.6.2.1 חדרי שנאים ומתקנים דומים יהיו תת-קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה, או ישולבו בשטחי פיתוח ציבוריים פתוחים תוך נקיטת כל האמצעים לעיצובם האדריכלי ו/או הצנעת נוכחותם בשטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
- בעלי זכות בנכסים יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות השנאים שבחצרם.

4.6.2.2 אין לבנות בנינים 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. 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 לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי תשתית אחרים, הכל בתאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 המבנה:

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

- 4.6.3 מים:
- בכל שטחי התכנית חלה חובה להתקנת מערכת מים כפולה: מי שתיה, ומים מטוהרים.
  - חלה חובת התקנת איגוס מי שתיה בכל המגרשים בשטח התכנית, בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.
  - השקיית גינון תהיה במי קולחין מטוהרים.

- 4.6.4 ביוב:
- שפכים בכל שטחי התכנית יוזרמו למכון הטיהור האזורי (במגרש 3.7.0).
  - מי קולחין מטוהרים יוזרמו מהמכון לשטחי התכנית וישמשו להשקיית גינון.

4.7 חצרות משק :

חצרות משק ומתקני אשפה יהיו סגורים בגדרות ומובלעים בשטחים המבונים, והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה. גדרות ושערים סביב חצרות משק יהיו בגובה מינימלי 2 מ' מעל פני מפלס דרך הגישה אליהם.



**לשכת התכנון המחוזית**  
**2001 - 11 - 7**  
**מחוז הדרום**

- 4.8 מבנים קיימים : מבנים ומתקנים קיימים הבנויים מחוץ לקווי הבנין המצויינים בתשריט בשטח התכנית אינם חייבים בהריסה, אולם ייחשבו כחורגים ולא יורשה לבצע בהם כל פעילות בניה ואו הרחבה למעט שיפוץ הקיים.
5. **תנאים למתן היתרי בניה**
- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת. בקשות להיתר בניה יכללו בין היתר:
- 5.1 תכנית בינוי ופיתוח : 5.1.1 חלה חובה להגיש תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בתכנית יפורטו: העמדת מבנים ומתקנים; שטחי גינון, ספורט ופעילויות חוץ; גישת רכב לכניסה ראשית לחניה, למריקה ולטעינה; שטחי חניה לסוגי כלי רכב שונים כנדרש לפי תקן החניה; חצרות משק ופתרונות לאצירת אשפה וגישה לפינוייה; מפלסי קרקע, פתרונות לניקוז, קירות תומכים, גדרות ומעקות לרבות ציון חומרי הבניה והגמר; וכל פרט אחר לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 5.2 חזיתות וגימורים : חלה חובת סימון כל חומרי הגימור על מעטפת המבנים החיצונית בתרשימי החזיתות בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- 5.3 הגנת יסודות ושלד במבנים : חלה חובה להגן על יסודות ושלד מבנים בשטח התכנית בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, הידרולוגיים, הסייסמיים והקורוזיביים השוררים באזור, ובהתאמה לעלייה הצפויה במפלס מי התהום בכל מקום בו הדבר רלבנטי ולפי דרישת מהנדס הועדה המקומית, וכן בהתאמה לתופעת התהוות "בולענים" (בורות ושקיעות קרקע פתאומיות, ככל הידוע כתוצאה מזרימות תת-קרקעיות). לא ינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת קמבנה מפני כל הנזקים בהתאמה לתנאי האתר כנ"ל. בנוסף רשאית הועדה המקומית לתכנון ובניה לדרוש סתנאי נוסף למתן היתר בניה, קבלת כתב התחייבות בצרוף ערבות בנקאית מחזים להבטחת ביצוע המיגון כמפורט לעיל.
- 5.4 הגנת אתרי עתיקות : על המבצעים עבודות בניה ופיתוח חלה חובה להגן ולהימנע מכל נזק ופגיעה באתרי עתיקות קיימים בשטח. מתן היתר בניה יותנה בקבלת התחייבות לחזויר המצב לקדמתו על חשבון בעל ההיתר בכל מקרה של גרימת נזקים כאמור.
- 5.5 הריסת מבנים : במגרש מס' 3.4.2. א', הריסת מבנה שסומן לכך בתשריט.

*[Faint, illegible text in the top left corner]*

- 6. שונות**
- 6.1 : 10 שנים מיום אישורה. : טווח ביצוע התכנית
  - 6.2 : הוצאות התכנית : הוצאות התכנית לרבות עריכתה וביצועה יחולו על יוזמי ומגישי התכנית.
  - 6.3 : חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

**חתימות**

*[Faint, illegible text in the background]*

ע. זמן נלעד אדווקטים בע"מ  
 התעש 4 בית חיים 53397  
 טל. 7318666 - פקס 7324401

עורך התכנית

בעל הקרקע

מגיש התכנית

מ.נ.ש.ר. מלואות בע"מ  
 ים המלח 80730  
 ע.מ. 51114150 (4)

נגים השקעות בע"מ  
 בני מוטחים בע"מ  
 ים המלח 80730  
 ע.מ. 51114150 (3)

בעלי זכויות בנכסים

*[Handwritten signatures and stamps are present over the typed text]*