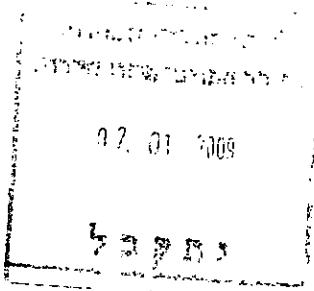


6005978

תכנית מפורטת מס' 30/139/03/10  
עמוד מס' 1 מתוך 7 עמודים

הוראות התכנית

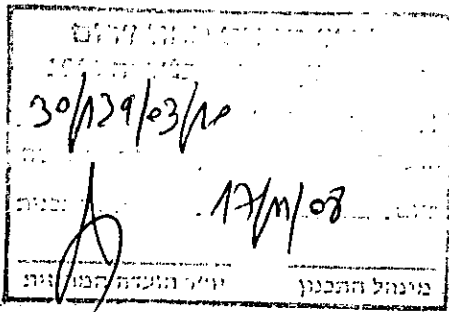


**תכנית מפורטת מס' 30/139/03/10**

הנקראת

**הרחבת אזור מסחרי מפגש בר כוכבא עין בוקק**

**תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**

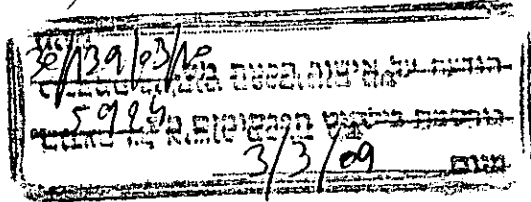


מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

המקום: אזור התיירות עין בוקק  
נ.צ. מרכזי 567360 / 234585

גושים וחלקות: גוש 100422 חלקה 23, ח"ח 22, ח"ח 24.



מגיש התכנית: "מפגש בר כוכבא" 1977 בע"מ  
רחוב תרע"ד 9 - רמת גן. טל': 052-4507503  
מורשה חתימה: גב' נורית רז ת.ז. 007609555

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
מ.א. תמר

המתכנן: האוסמן אדריכלים ובני ערים.  
הסוללים 6 ת"א טל': 03-5623027.  
האוסמן אלישע אדריכל ובונה ערים מס' רישוי 24143.

## מבוא:

התכנית באה ליצור מסגרת תכנונית להרחבת אזור מסחרי קיים בעין בוקק ויצירת קומת שירותים ציבוריים לחוף הים בקומה ו(-) בצמוד לטיילת החוף, ע"י הגדלת שטח האזור המסחרי על חשבון שטח השצ"פ הסמוך לכיוונים מזרח ודרום, משטח מגרש של 407 מ"ר לשטח מגרש של 597 מ"ר. עיקרי התכנית: איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, תוך קביעת קו בנין כאמור בתשריט, הגדרת מס' קומות מירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת לפי הקיים, הגדלת גובה מבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-8 מטרים, הוספת שטח מסחרי (תעסוקה) של כ-201 מ"ר, הסדרת שירותים למסעדה הקיימת כולל גישה מתוך המסעדה, והוספת שרותים (WC) לרווחת הציבור בשטח של כ-187 מ"ר במפלס הטיילת סה"כ 388 מ"ר בניה.

פרק 1 - כללי:

1.1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 30/139/03/10 הנקראת תכנית הרחבת אזור מסחרי מפגש בר כוכבא עין בוקק.

1.2. מקום: אזור התיירות עין בוקק  
נ.צ. מרכזי / 567360 / 234585

1.3. שטח התכנית: 8.328 דונם.

1.4. מסמכי התכנית:  
1.4.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
1.4.2 תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט).  
1.4.3 נספח א' - נספח בינוי מנחה, ערוך בקנ"מ 1:200/1:100.  
מחייב בכל הקשור לקווי הבניין, מפלס הכניסה הקובעת (תותר סטיה מותרת  $\pm 50$  ס"מ).

1.5. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.6 מטרות התכנית:

- 1.6.1 שינוי שטח האזור המסחרי על חשבון שטח השצ"פ, משטח של 410 מ"ר לשטח של 597 מ"ר.
- 1.6.2 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 1.6.3 קביעת קו בנין כמפורט בתשריט.
- 1.6.4 הגדרת מס' קומות מירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת לפי הקיים, והגדלת גובה מבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-8 מטרים.
- 1.6.5 הוספת שטח מסחרי (תעסוקה) של כ-201 מ"ר, והוספת שרותים (WC) לרווחת הציבור בשטח של כ-187 מ"ר במפלס הטיילת.

1.7. יחס לתכניות אחרות:  
התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 5/139/03/10 ו-10/10/1012 / מק / בתחום גבולות תכנית זו.

1.8. חלוקה ורישום:  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן "ז" לפרק ג' בחוק התכנון והבניה 1965.

1.9. הפקעות לצרכי ציבור:  
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## פרק 2 – תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

2.1 לא יוצא היתר בניה למגרש ללא תכנית פתוח בקנ"מ 1:100, ע"ג תכנית טופוגרפית עדכנית לכל המגרש, כולל פירוט מפלסי השטח, גישות, שטחי אחסנה, חומרי גמר וכד'. התכניות, החתכים, והחזיתות יכללו את חומרי הבניה, הגימור, הגוונים, השילוט, והתאורה.

2.2 מקלט יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

2.3 בעת מתן היתר הבניה תחושב עמידות המבנים בפני הסיכונים הססמיים והקורוזיביים של האזור והגנת היסודות בפני עלית מפלס המים בבריכה 5 לרכות עמידותם בפני הגברה של רעידות אדמה, לפי תקן ישראלי 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה.

2.6 בבקשה להיתר בניה יפורטו האמצעים שננקטו להבטחת האתר בפני תופעת הבולענים. האמצעים יהיו על-פי הנהוג וכמונחה באותה עת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.7 היתרי בניה יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות.

## פרק 3 - תכליות ושימושים

### 3.1 אזור מסחרי – מגרש מס' 23B

3.1.1 מותרים מבנים לתכליות כדלהלן:

א. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכד'

ב. מסחר קמעונאי במוצרים הקשורים לתיירות, נופש ומרפא ולתיירות עוברת לרכות דברי אמנות ומזכרות, מוצרי ספורט ומחנאות ושרותים אישיים שונים.

ג. מתקני שרותים: מלתחות, מקלחות וכיו"ב לשימוש הציבור הרחב. לכל שטחי המסחר תובטח גישה חופשית לציבור.

### 3.2 שטח ציבורי פתוח – מגרש מס' 24B

3.2.1 מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן:

שטחים פתוחים טבעיים, גנים צבוריים, פסי ירק וכד'. מותרות בשטחים אלו עבודות פיתוח, דרכים, ריצוף, גינון, מתקני משחק וספורט לרבות בריכות שחיה ושרותים ציבוריים. יותרו מתקנים מסחריים. המספקים שרות לציבור בהתאם לאופי השטח בתנאי ששטחם לא יעלה על 5% מסה"כ השטח, וכן קווי תשתית ומתקנים הנדסיים. כל פיתוח כנ"ל מותנה באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

## פרק 4 - הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי

4.1 כללי: חומרי הגמר של המבנה יהיו ציפוי באבן חול ו/או בטיח סטוקו בגווני אדמה.

4.2 גובה מפלס  $\pm 0.0$  לבניינים הוא מפלס הכניסה הקובעת.

הוועדה המקומית רשאית להחיר שינויים במפלסי  $\pm 0.00$  (הכניסה הקובעת) וכן שינויים

במפלסי קרקע סופית וגובה קירות תמך וגדרות בשיעור של עד  $\pm 0.50$  מטר.

## פרק 5 - הנחיות כלליות לתשתיות:

### 5.1 כללי

תכנית פיתוח תקבע הדרכים והסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת מגרשי חניה, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב, וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

### 5.2 חשמל

אספת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים למפעלים ומערכת מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתח נמוך	2 מטרים, ולפחות 2 מטרים מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)	6.5 מטרים, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח עליון (161 – 110 ק"ו)	20 מטרים.
ציר קו מתח על (400 ק"ו)	35 מטרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים ומתוכננים ויוודאו כי התמלאו כל דרישות החשמל על ידי תיאום עם חברת החשמל. האמור לעיל מתייחס לקווי חשמל עיליים שאינם חלק מ-"שטח למעבר קווי חשמל ראשיים" כאמור בסעיף להוראות התכנית וכמסומן בתשריט התכנית.

### 5.3 תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.

### 5.4 ניקוז

על ידי חלחול, ניקוז, טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים, נגר הנשטף ממתקני המפעלים בתחום שטחם יפונה למערכת הטיפול בשפכים תעשייתיים. תכנית ניקוז תוגש לאישור הרשויות המוסמכות.

### 5.5 ביוב

חיבור למערכת הביוב האזורית של עין בוקק.

### 5.6 מים

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עין בוקק, קשורה לרשת אספקת המים הארצית.

### 5.7 אשפה

יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ואגף התברואה של הרשות המקומית.

### 5.8 חניה

שטחי חניה על בסיס אזורי חניה ציבורית קיימים.

פרק 6:

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים

קרוי בניין	מפלס הרצפה הנמוכה ביותר (גובה אבסולוטי)	גובה בניה מירבי מותר מעל 0.00 הקובעת (מטר)	מס' קומות מירבי מעל 0.00 הקובעת	מספר קומות מירבי מתחת 0.00 הקובעת	שטח מקסימלי מותר לסחך נטו (מ"ר)	היקפי בניה מירביים ב - %				שטח מגרש מוצע (מ"ר)	שטח חלקה קיים (מ"ר)	יגוד השטח
						סה"כ עיקרי + שדות	סה"כ במפלס הכניסה הקובעת ומעליו שדות	סה"כ מפלס מתחת לכניסה הקובעת עיקרי שדות	סה"כ מפלס מתחת לכניסה הקובעת עיקרי שדות			
כמפורט בתשריט חכנית מס' 5/139/03/10	-	7	2	-	240	80	-	80	-	-	407 (1)	אזור מסחרי

(1) שטח יגוד אזור מסחרי חושב לפי ת.צ.ד בצורה אנליטית, ועל כן שונה מהמפורט בטבלת השימוש בתכנית המאושרת מס' 5/139/03/10 (מגרש 3.5.1 - 410 מ"ר) שהשימוש בה נמדדו גרפית.

טבלת אזורי, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

מצב מוצע

קורי בניין	מפלס הרצפה הנמוכה ביותר (גובה אבסולוטי)	גובה בניה מירבי מותר 0.00	מס' קומות מעל 0.00	מספר קומות מירבי מתחת 0.00	שטח מקסימלי תכסית (מ"ר)	היקפי בניה מירביים ב - %				שטח מגרש מוצע (מ"ר)	מספר המגרש	ינוד השטח	
						הקובעת הכניסה הקובעת (מטר)	מס' כ במפלס הכניסה הקובעת ומעליו	שרות	עיקרי				סה"כ מפלס מתחת לכניסה הקובעת
כמוסון בתשריט ובנספח הבינוי בקו אדום מקוקו	610.80	8	2	1	560	125	-	90	9	26	597	23B	אזור מסחרי
						סה"כ עיקרי + שרות	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ מפלס מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	

