

משרד הפנים המחוזית
13-05-1995
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר - רמת הנגב

תוכנית מפורטת מס' 20/139/03/10
שינוי לתוכנית מפורטת חמי זוהר תש"מ 1979/80
לתכנית מפורטת 139/03/10 א' ולתכנית מפורטת
3/139/03/10 .

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 20/139/03/10
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/3/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

הועדה לאישור תכנית מס. 20/139/03/10
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4423
מיום 20/6/96

מ ב ר א

תכנית זו באה כדי לאחד את חלקה 4.4.5 עליה בנוי כיום מלון נירוונה עם חלקה 4.4.6 הגובלת מדרום ולחלקן מחדש.

בתכנית המוצעת מוגדלת חלקת מלון נירוונה לכ- 20 דונם ואל החלקה המוגדלת מועברות זכויות הבניה עפ"י תכנית מסורטת חמי זוהר תש"מ 1979/80 לתכנית מסורטת 139/03/10 א' ולתכנית מסורטת 3/139/03/10 החלות על שתי החלקות.

שטח של כ- 10 דונם נותר מדרום לחלקה המוגדלת והוא מיועד ע"י תכנית זו לתכנון מחדש בעתיד.

תכנית זו מוגשת כדי לנצל את התשתיות הקיימות במלון נירוונה הקיים ולבטא תכנון אופטימלי בהתחשב בנתוני האזור להתפתחות התיירות.

1. שם התוכנית : תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 20/139/03110 שינוי לתכנית מפורטת חמי זוהר תש"מ 1979/80 לתכנית מפורטת 139/03/10א' ולתכנית מפורטת 3/139/03/10.
2. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת: 6 דפי הוראות התוכנית ותשריט ערוך בק.מ. 1:500 למצב מוצע ו-1:1250 למצב קיים ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית ונספח בינוי מנחה.
3. יחס התוכנית לתוכנית הראשית: תכנית זו כסופה לתכנית מתאר תמר מס' 100/02/10 התכנית מהווה שינוי לתכנית 139/03/10 ו-3/139/03/10 לגבי השטחים שבגבול תכנית זו.
4. פרטי בנוי : יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר שנויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא יוגדלו שטחי הבניה או הגובה המותר. השטחים המבונים יכללו את השטחים המוגדרים לפי החוק כשטחים עיקריים ושטחי שירות. עפ"י טבלת השטחים שבסעיף 13.
5. מקום התוכנית : מחוז : הדרום
גוש : 100146
חלקה : 5
מגרש : 4.4.5 ו- 4.4.6
6. שטח התוכנית : כ- 34,615 מ"ר
7. יוזם התוכנית : החברה לפתוח חוף ים המלח, חבל סדום וערד בע"מ.
8. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
9. מגיש התוכנית : מלון נירוונה (1974) בע"מ
ד.נ. ים-המלח שפך זוהר 84960
טל: 07-584622
10. עורך התוכנית : שושני אדריכלים בע"מ.
מס' רישיון 11208
רח' נחלת יצחק 38 תל-אביב.
טל: 03-6964244

11. מטרת התכנית : אחד וחלוקת מגרשים 4.4.5 ו- 4.4.6 ושינוי בהנחיות ומגבלות בניה.

12. תכליות ושימושים : בנית מלון בדרגת 5 כוכבים על קרקע המיועדת למלונאות בתוספת למלון הקיים שיגיע עד 400 חדרים ושטחים ומתקנים ציבוריים מתאימים, שטחי פיתוח וחניה, מרכז בריאות בתוך מבנה המלון. הבנין יבנה כגוש אחד כמפורט התשריט התכנית.

13. טבלאות שטחים :

טבלאות זכויות בניה:

מצב קיים :					
מגרש	שטח מגרש במ"ר.	יעוד	גובה בניה מירבי מעל מפלס הכניסה הראשית	מפלס פני ריצפת הבטון הנמוכה ביותר המותרת	% בניה מותר מירבי
4.4.5	13,643.00	מלונאות	33.0 מ' - 11 קי	(-389.50)	100%
4.4.6	16,552.00	מלונאות	33.0 מ' - 11 קי	(-389.50)	100%
סה"כ :	30,195.00				100%

מצב מוצע :						
מגרש	שטח מגרש במ"ר.	יעוד	גובה בניה מירבי מעל מפלס הכניסה הראשית	מפלס פני ריצפת הבטון הנמוכה ביותר	סה"כ % בניה	
					מס. חדרים	שטחים עיקריים
4.4.5 א'	20,593.00	איזור מלונאות	37.70 מ' - 11 קי	(-388.80)	387	19.10%
			-384.30 = ±0.00			10.78%
						112.90%
						סה"כ :
						132%
						23%
4.4.6 א'	9,602.00	לתכנון בעתיד				—
סה"כ :	30,195.00					155%

הערה : השטחים המסחריים יהיו בהתאם לתקנים למלונאות של משרד התיירות.

14. שטח לתכנון בעתיד
- : השטח המסומן בתשריט כשטח לתכנון בעתיד והמשמש כיום כדרך גישה אל הסוללה המשרתת את מפעלי ים-המלח ישמש בעתיד כרזרבה תכנונית לצרכי תיירות, נוסף ומתקני חוף אשר ישרתו את האזור. קווי הבניין לכוון דרך מס. 2 ייקבעו בתכנית מסורטת אשר תוגש לגבי המגרש.
15. חניות
- : החניה תהיה בתוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.
16. סימונים בתשריט
- : בהתאם למסומן ומצוייין במקרא התשריט.
17. תנאים למתן התרי בניה
- : א. כתנאי להוצאת התרי בניה תוגש תוכנית סתוח למתחם כולו שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. חשמל, טלפון ומערכות תקשורת - הקווים והחיבורים יהיו תת קרקעיים.
- ג. צנרת - כל הצנרת תהיה סמויה.
- ד. תשתית - לא ינתנו התרי בניה לפני הבטחת ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח התוכנית נשוא ההתר לשם איכלוסו כולל שטחים ציבוריים ושבילים בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. התשתיות יבוטאו בתכנית הפיתוח לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- ה. גדרות - חומרי הגמר יהיו אחידים בכל שטח התוכנית ויתואמו עם מהנדס הועדה או בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ו. מקלט - המיקלוט בהתאם לדרישות הג"א.

ז. מרתף - יוחרו מרתפים לצורך חדרי מכוונות, מעברי מילוט, ומיגון מפני עליית מפלס בריכה מס' 5.

ח. מערכות אלקרומכניות אספקה ותשתית:

(1) מזגנים - מערכות מיזוג אויר ישולבו אינטגרלית 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) כל צנרת התשתית בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכו'. תאושר על ידי הרשויות המוסמכות.

(3) חדרי טרספורמציה וכל המתקנים והציוד הנלווה להם יהיו בבניה קשה; ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנה ולא יחרגו מקוי הבניה המותרים. מיקומם וצורתם תאושר עפ"י חוות דעת חברת החשמל לישראל ובאישור מהנדס הועדה.

(4) חצרות משק ואספקת ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתור השטחים המכוונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת להבטחת הזית היצונית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. היחרי בניה יוצאו בכפוף לקבלת חוות דעת של חברת חשמל ולשביעות מהנדס הועדה המקומית.

(5) מים באיכות מי שתיה יסופקו לכל חדר במלון ולשטחים הציבוריים בנקודות שונות בצנרת נפרדת והמיועדת למטרה זו.

18. הוצאות התוכנית: הוצאות התוכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי התוכנית. לא יוצא התר אלא לאחר ביצוע התשלום בסופו.
19. תאריכי ושלבי ביצוע : תחילת ביצוע התוכנית יחשב ביצוע כל עבודות התשתית הכולל ביוב, חשמל וכו'. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.
20. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה בתשכ"ה - 1965.
21. תקנות כלליות : בכדי לשמור על אופיו המיוחד של אזור חמי זוהר כאתר נופש, תיירות ומרפא, לא תותר הקמת מבנים טרומיים קלים בתחום גבול התכנית. למרות האמור לעיל הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר בניה לא קונבנציונלית לאחר תזכיר שיתייחס:
1. למשך הקיים של חומרי הבניה.
 2. יציבות וקשיחות המבנה.
 3. שיטת הביצוע.
 4. התנגדות המבנה לשריפה.
 5. הגנה מפני רטיבות והשפעה טרמית.
 6. בידוד אקוסטי.
 7. שינויים הנגרמים עקב טמפרטורת הסביבה וקרינת השמש.
 8. מראה חיצוני של המבנה המוגמר והשתלבותו האדריכלית.

י ר ז ס ה ת כ נ י ת

ב ע ל ה ק ר ק ע

מ ג י ש ה ת כ נ י ת

מלון נירוונה (1) בע"מ
גם המלח

ע ו ר ר ה ת כ נ י ת

שׁוֹשֵׁנִי אֲדוֹרֵי כֶּלִים בַּע"מ