

שכת התכנון המחוזית

13-05-1999

מחוז הדרום

7 פברואר, 1998

וועתק משרדי

לכבוד
אדרי אליסיה סיבך
ועדה מחוזית - דרום
רח' הנשיאים
באר - שבע 84100

..נ..

הנדון : דברי הסבר לתכנית מפורטת מס' 25/139/03/10

- המלון תוכנן ומבוצע על פי התביע הקיימת - 220 יחידות איכסון.
- כבר בשלבי התכנון הראשונים היה ברור שעל מנת להגיע למלוא מגוון השירותים והאטרקציות הציבוריות ברמה הנדרשת, תוך שמירה על כדאיות כלכלית - ייזרשו כ- 300 חדר במלון.
- לשלב ב' - השלמת ל- 300 יחידות איכסון + פונקציות תיירותיות ואטרקציות משלימות נדרש שינוי בתב"ע. שנוי זה הוא נושא התכנית המוגשת.
- התכנית המוגשת בזאת, זכתה לכירכת מתכנן האזור - אדרי גלעד ומנכ"ל החברה לפיתוח ים המלח ונחתמה על-ידם. כמו כן תומך משרד התיירות בתכנית.

בתודה מראש על תמיכתכם,

אדרי טומי לייטרסדורף

C:\My Documents\7423a.doc
001 יממ

שכת התכנון המחוזית
22-08-1999
~~מחוז הדרום~~

- 2 -

- (1) מחוז : הדרום
- (2) נפה : באר-שבע
- (3) מקום : חמי זוהר
- (4) גושים וחלקות :
גוש מס' : 100146
מגרש מס' : 4.4.3
- (5) שטח התכנית : 15.74 דונם
- (6) היוזם : חברת מלון נובוטל ים המלח בע"מ
- (7) בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- (8) עורך התכנית : ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
- (9) שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 25/139/03/10, מלון נובוטל ים המלח.
- (10) מסמכי התכנית :
התכנית כוללת:
 - (א) מסמכים מחייבים
5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
תשריט הערוך בקנה מידה 1:500
 - (ב) מסמכים מנחים רעיוניים ובלתי מחייבים
נספח בנוי מנחה ובלתי מחייב בקנה מידה 1:500.

כל המסמכים הנזכרים בסעיף זה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

11. יחס לתכניות אחרות:
התכנית כפופה לתכנית מס' 3/139/03/10 חלק א' ומהווה שינוי לתכנית מס' 139/03/10 חלק א' ו-1011/מק/10, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

12. מטרת התכנית:
תוספת זכויות בניה ושינויים בהנחיות ומגבלות בניה במגרש 4.4.3 חמי זוהר.

13. תנאים למתן היתרי בניה:
היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
תקן החניה יהיה עפ"י תקן חניה ארצי.

14. שימושים ותכליות:
כמתואר בתכנית מס' 139/03/10 חלק א' ותכנית 3/139/03/10 חלק א'.

15. טבלת זכויות בניה:

15.1: מצב קיים:
(לפי ת.ב.ע מס' 41011/מק/10, 139/03/10 חלק א')

הערות	תקן חניה		גובה בניה מירבי מותר מעל מפלס הכניסה הראשית	% בניה מירבי מותר	שטח החלקה	מס' חלקה	היעוד
	רכב פרטי	רכב גדול					
מותרת בניה מדורגת על השיפוע הטבעי, באופן שבכל קטע יהיה הגובה המירבי מעל פני הקרקע הטבעית 22.0 מ'. על-פי נספח בנוי וקווי בניין באישור הוועדה המקומית. מתחת למפלס הקרקע הסופי, יותרו חדרי מכוונת ומעברים אליהם עד קו בנין 0-0. כמסומן בתשריט בקווי המגרש במזרח, ובצפון מערב.	1 חניה / 50 חדר	1 חניה / 3 חדר	20 מ' / 6 קומות	100%	14.65	4.4.3	מלונאות

15.2 טבלת זכויות מצב מוצע:

שכת התכנון המהותית
22-08-1999
מצב הדריש

מס' יחידות אכסון מלונאי	תכנית בנין מירבית	קו בנין וגובה בנין מירבית	מס' קומות מירבי		מס' קומות למגרש				שטח בניה (מ"ר) מירביים למגרש	יעוד	המגרש (דונם)	מגרש מס'
			מתחת קובעת	לכניסה קובעת	עיקרי סה"כ	שירות מתחת למפלס הכניסה הקובע	שירות מעל מפלס הכניסה הקובע	עיקרי				
300	40%	כמסומן בתשריט	4	8	22,000	5,000	2,000*	15,000	מלונאות	14.65	4.4.3	

* לא כולל מעקות וחדרים טכניים בגג.

