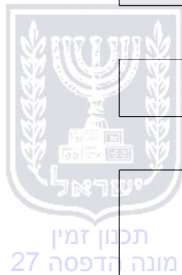


הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0297697

מלון הרודס ים המלח- שינוי גבולות ללא שינוי בשטח המיועד למלונאות



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התברר ליזם כי חלק ממתקני המלון נבנו מחוץ לתחום שטח המגרש המלונאי, לפיכך נדרש לערוך שינוי בגבולות תא שטח ללא שינוי בגודל של תא השטח המיועד למלונאות ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים וקביעת קווי בניין. תוספת שטחי שירות לתוכנית 139/03/10 לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבניה(חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב / 1992. למטרת מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מחסנים, קומות עמודים מפולשת, חניה, פריקה וטעינה וכדומה. שטחים עיקריים יהיו כמוגדר ע"פי תכנית מפורטת 139/03/10 ויכללו את כול המרפסות, המתקנים והמקלטים הדרושים בכול קומות הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מלון הרודס ים המלח- שינוי גבולות ללא שינוי בשטח המיועד למלונאות

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

656-0297697

מספר התכנית

21.557 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

תמר	מרחב תכנון מקומי
235039	קואורדינאטה X
564504	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

חמי זהר, ים המלח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

חמי זהר, ים המלח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100146	מוסדר	חלק		5, 7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /12
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35. הוראות תכנית תתל/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35
21/07/1983	596	2946	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 /02 /100. הוראות תכנית 10 /02 /100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	100 /02 /10
18/06/1996	3620	4419	תכנית משנה את קווי המגרש ובנסף תוספת שיטחי השרות, מעבר לקח אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 /02 /100 /14. הוראות תכנית 10 /02 /100 /14 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	14 /100 /02 /10
27/05/1982	1823	2817	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	שינוי	139 /03 /10



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהודה פייגין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהודה פייגין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	29/08/2018	יהודה פייגין	02/09/2018	טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/06/2015	יהודה פייגין	14/02/2016	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד פתאל		מלון מרחצאות ים המלח בע"מ	נוה זהר	(1)		08-6591591	08-6584238	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. ים המלח, נווה זוהר עין בוקק, מיקוד 68910.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)		02-5318878		mmi@mmi.gov.il
חוכר				מלון מרחצאות ים המלח בע"מ	נוה זהר	(2)		08-6591591	08-6584238	

(1) כתובת: ירושלים רחוב יפו 6.

(2) כתובת: ד.ג. ים המלח, נווה זוהר עין בוקק, מיקוד 68910.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים	19	03-6738478		feigin@feigin arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ג'ארוש ג'אד	1226	גאו פוינט בע"מ	נצרת	אל-בישארה (1)	50	04-6080603		

(1) כתובת: רחוב אלבישארה 50.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי גבולות תא שטח ללא שינוי בגודל של תא השטח המיועד למלונאות, קביעת קווי בנין, תוספת הקלה כמותית 6% ותוספת שטחי שרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גבולות תא שטח ללא שינוי בגודל של תא השטח המיועד למלונאות לפי סעיף 62 א'(א)(1) בחוק התכנון והבניה וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א'(א)(4) בחוק התכנון והבניה.
- תוספת שטחי שירות לתוכנית 139/03/10 לפי תקנה 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב / 1992
- תוספת הקלה כמותית 6% שטחים עיקריים משטח המגרש לפי סעיף 62 א'(א)(9) בחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חוף רחצה	200
מלונאות (אכסון מלונאי)	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חוף רחצה/מתקנים הנדסיים	196.79	0.91
מלונאות ואכסון מלונאי	21,360.39	99.09
סה"כ	21,557.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.91	196.79	חוף רחצה
99.09	21,360.39	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	21,557.19	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית 139/03/10
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לפי תכנית 139/03/10
4.2	חוף רחצה
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית 14/100/02/10. בהתאם ליעוד הקרקע הרשום בתוכנית, חוף רחצה/ מתקנים הנדסים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לפי תכנית 14/100/02/10



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 8	(4) 26	(3)	27641			(2) 5000	(1) 22641	21360	מלונאות (אכסון מלונאי)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(1) הוראות הבניה הנם לפי תכנית 139/03/10 למעט השינויים המצויינים בתוכנית זו.

(2) גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הינו לפי תכנית 139/03/10

(3) ניתן להעביר שטחים עיקרים ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שגובה המפלס התחתון ביותר לא יפחת מ 612.55 ברשת תמר 387.45 - ברשת ארצית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תוכנית 139/03/10 שטח זה כולל גם מקלטים, מרפסות, מתקנים, הדרושים בכול קומות הבניין, בנוסף שטח זה כולל שטחים עיקריים שניתן היה לקבלם בהקלה 6% שטחים עיקריים משטח המגרש.

(2) שטחי השרות הוספו לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב / 1992.

(3) מספר החדרים ללא מגבלה על פי תוכנית 139/03/10.

(4) על פי תוכנית 139/03/10.

(5) קווי הבניין לפי המסומן בתשריט התוכנית..



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשה ואישור תוכנית לצורכי רישום לפי תוכנית 656-0297697.
2. תוגש חוות דעת של מהנדס מוסמך בדבר אמצעים הדרושים לבניה בהתייחס לתנאים הססמים והקורוזיה של האזור והגנת היסודות בפני עליית מפלס המים בבריכה מספר 5.
3. אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תמ"א 1/12.
4. כול שאר התנאים לפי תכנית 139/03/10 למעט השינויים המצויינים בתוכנית זו.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים מיום אישור התכנית.





טבלת הקצאה בהסכמת בעלים – תוכנית 656-0297697

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין						
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש באחוזים	שטח מגרש במ"ר	מספר המגרש המוקצה		מספר מגרש התמורה	ייעוד חלקה	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום	חלקה או חלק מהחלקה	מספר גוש	מס"ד
					סופי	ארעי												
	מלון מרחצאות מוריה ים המלח בע"מ	תיירות	99%	21360	-	100	תא שטח 100	מלונאות	99%		510532476	מלון מרחצאות מוריה ים המלח בע"מ	רשות מקרקעי ישראל	21,557	21,557	5.7	100146	1
	רשות מקרקעי ישראל	חוף רחצה	1%	197	-	200	תא שטח 200	שטח משולב: מתקנים הנדסיים וחוף רחצה	1%				רשות מקרקעי ישראל					2
			100%	21,557										21,557	21,557			

פיגין אדריכלים (1995) בע"מ
 מעלה הצופים 19 ז'נר, טל': 03-6738478
 מס' רשיון אדריכל פיגין יהודה 7199