

# מתחם התיירות בקעת ים המלח

לביאה ברומברג



מתחם התיירות החדש בקעת ים המלח תוכנן על ידי האדריכל הבינלאומי, משה ספדיה, במטרה להציע חוויית אירוח בסטנדרט בינלאומי שאינו מוכר בישראל. הדמיה - משה ספדיה אדריכלים

והמתחם החדש מבצעת החברה הממשלתית להגנות ים המלח (חל"י), זרוע הביצוע של משרד התיירות באזור, כשלוש עומד תקציב לבנייה, פיתוח, יזום, מיתוג ושיווק בינלאומי של האזור

## על אודות מתחם התיירות

לחופו של אחד מפלאי הטבע הידועים בעולם ואל מול נופי מדבר וים קסומים, הממגנטים אליהם למעלה ממיליון תיירים ומטיילים מדי שנה, מקימה ממשלת ישראל בהשקעת עתק את מתחם התיירות בקעת ים המלח היוקרתי.

**החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ (חל"י)** הוקמה בשנת 2008 כזרוע ביצוע של ממשלת ישראל ומשרד התיירות במרחב המכונה ארץ ים המלח.

חל"י מופקדת על תכנון, ביצוע ופיתוח התשתיות במרחב ים המלח בכלל ותשתיות התיירות והחופים בפרט. בימים אלה מקדמת חל"י את התוכנית הסטטוטורית לפיתוח מתחם התיירות בים המלח - Dead Sea Valley. התוכנית תהווה תשתית סטטוטורית להקמת המתחם החדש ולשדרוג ופיתוח מתחמי התיירות הקיימים.

בהתאם להחלטת הממשלה, תכין חל"י עבור רשות מקרקעי ישראל את תיקי שיווק המגרשים במתחם התיירות ליזמים כאשר רק לאחרונה הסתיים מכרז ראשון, שבו זכתה חברת אלעד מלונות. חל"י תבצע את פיתוח המגרשים ומסירתם ליזמים, תלווה את הקמת המתחם כולו ותסייע ליזמים ולמשקיעים בכל שלבי ההקמה ואף לאחר מכן, בכל ההיבטים הדרושים ומול כל הרשויות והגורמים הרלוונטיים (מוסדות תכנון ורישוי, משרדי ממשלה וכד') במטרה לאפשר הקמה מוצלחת ומהירה של הפרויקט על מרכיביו השונים. החזון של חל"י הוא להקים מתחם תיירות בסטנדרטים בינלאומיים, המבוסס על מאפייני המקום הייחודיים.

מתחם התיירות בקעת ים המלח הינו מיזם תיירותי, לאומי, חסר תקדים בהיקפו, בממדיו, בהשקעה ובמחויבות הממשלתית, המכוון להפוך לאחד מייעדי התיירות האטרקטיביים בעולם. מתחם התיירות צפוי להכפיל את מספר חדרי המלון באזור ולהציע רף חדש של חוויית אירוח, ולהוות מוקד משיכה לתיירות עלית בינלאומית. טרום פיתוח המתחם הוכנה תוכנית אסטרטגית מקיפה על ידי חברת דלוייט (לונדון) ועל בסיסה תוכננה תוכנית הבינוי על ידי האדריכל הבינלאומי משה ספדיה. את הקמת התשתיות



חופי עין בוקק

\* צילום תמונות חופי עין בוקק: רן דיקשטיין. התמונות באדיבות החברה הממשלתית להגנות ים המלח (חל"י)



התכנית הכוללת תאפשר בנייה של עד 5000 חדרי מלון חדשים, מתוכם 3,500 בשטח האזור החדש. הדמיה – משה ספדיה אדריכלים

שיווק המגרשים התאפשר לאחר שנים רבות, שבהן לא הוקמו בתי מלון חדשים באזור ובהינתן ההסכם ארוך הטווח של המדינה עם מפעלי ים המלח אשר מעניק ודאות למשקיעים ויזמים.

**שימי דניאל, מנכ"ל חל"י:** "מדובר באירוע מכונן ומחולל שינוי אזורי. עם סיום עבודות התשתית ולאחר ההשקעות הרבות שביצענו באזור בשנים האחרונות אנו עומדים בפני השלב הראשון של הרחבת מתחם המלונאות ויחד עם רמ"י בחרנו זוכה לבניית העתודה המלונאית הראשונה שנבנית באזור מזה 30 השנים האחרונות. אנו מאמינים כי זוהי הסנונית הראשונה לצד הפיתוח האזורי המסיבי אשר תזמין התעניינות רבה מצד משקיעים ויזמים בינלאומיים המאמינים באזור הייחודי הזה".

**ערן ראובני, מנהל מרחב עסקי דרום רמ"י:** "מכרז זה הוא ראשון באזור ים המלח לאחר קרוב ל-20 שנים, שבהן לא נבנו בתי מלון חדשים באזור. מדובר במכרז מיוחד וראשון מסוגו למלונאות, לפיו מחיר הקרקע הוא מינימלי וקבוע, והתחרות היא על גובה הוצאות הפיתוח, כאשר המדינה, באמצעות החברה להגנות ים המלח, מסבסדת סכומים ניכרים מהוצאות אלה".

**חברת אלעד מלונות זכתה במכרז לבניית שני מלונות בעין בוקק**

משרד התיירות ורשות מקרקעי ישראל הודיעו ב-24 ביולי 2018 על זכייתה של חברת אלעד מלונות בע"מ בחוזה חכירה של שני מגרשים ל-49 שנים עם אפשרות להארכה לעוד 49 שנים. הזוכה תשלם 2,379,660 ₪ עבור קרקע של כל מגרש, ועוד הוצאות פיתוח בסך 6,710,340 ₪ שיועברו לתוכנית הפיתוח. את תוכנית הפיתוח תנהל החברה הממשלתית להגנות ים המלח (חל"י) זרוע הביצוע של משרד התיירות.

שטח המגרש הגדול הוא 24 דונם ושטחו של המגרש הקטן הוא כ-20 דונם, והם נמצאים בצמוד למלון ישרוטל ים המלח. כל מגרש יכול כולל כ-180 חדרים, שיקדמו את הבאתם של התיירים לאזור. כחלק מהמכרז, 30% מיחידות הלינה יוכלו לשמש לאכסון מלונאי מיוחד. המכרז יועד ליזמים שהומלצו על ידי משרד התיירות בלבד. כמו כן המכרז כלל תנאים ייחודיים, ובין היתר, מחיר הקרקע היה קבוע וידוע מראש והתחרות הייתה על גובה הוצאות הפיתוח.

שני המגרשים הם חלק מתוכנית מאושרת הכוללת מרכז מסחרי, אשר ישרת גם את האזור העתידי וכן מרכז כנסים אזורי.

שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד אכסון תיירותי	סכום התמורה עבור הקרקע בש"ח מחיר בש"ח מחיר קבוע (ללא מע"מ)	גובה פקדון	מחיר מינימום בש"ח עבור הוצאות הפיתוח (כולל מע"מ)	סכום זכיה	שם זוכה
24,301	198 כולל 18 יח"ד תמריץ בניה ירוקה ירוקה	2,379,660	644,000	1,289,490	6,710,340	אלעד מלונות בע"מ
20,621	198 כולל 18 יח"ד תמריץ בניה ירוקה ירוקה	2,379,660	644,000	1,289,490	6,710,340	אלעד מלונות בע"מ

התכנית מאפשרת ליזם לבנות ולפתח בכל מגרש מהשניים 198 חדרי מלון. יש אפשרות לאיחוד ליצירת פרויקט משותף (כולל תוספת עבור בניה ירוקה). המגרשים נהנים מקרבה מרבית למרכז המתוכנן ותכנית הפיתוח העתידית של מתחם התיירות החדש שיוקם בהמשך. ליזמים עומדת האפשרות לקבלת מענקי הקמה ממשרד התיירות במסגרת החוק לעידוד השקעות הון.



אל לב המתחם תתאפשר גישה ברגל, באופניים או ב'שאטל' ייעודי בלבד. הטיילת החדשה תשמש כעורק החיים התוסס של המתחם המחבר את כלל האטרקציות המוצעים בו. הדמיה - משה ספדיה אדריכלים

התוכנית מבוססת על עקמונות בנייה ירוקה וידידותית לסביבה. תכנון המגרשים והמבנים נעשה בהתאמה לתנאי השטח. למלונות הוקצו מגרשים גדולים המאפשרים בנייה מרווחת, נמוכה, וצמודה לתוואי המדרון, שתבטיח לאורחים פרטיות, שקט ונוף פתוח ועוצר נשימה עד קצה האופק.

המלונות האקסקלוסיביים דמויי איים המוקפים מים, על קו החוף המתפתל, מאריכים את קווי המגע עם המים ומציעים חוויית נופש יוצאת דופן עם נוף פנורמי מרהיב.

כל המבנים והשטחים הציבוריים תוכננו בדרך שתבטיח למבקרים חוויה מושלמת: המרכז המסחרי, המרכז הרב-תכליתי לאירועים, בידור וכנסים ומרכז המבקרים מוקמו זה לצד זה על מנת ליצור מוקד פעילות תוסס, בלי להפר את שלווה שוחרי השקט.

**רק לאחרונה הוכרז הזוכה של מגרשים 100, 101 - חברת אלעד מלונות.** יתר המגרשים המיועדים למלונאות, למסחר, לביולי ולבידור ישווקו בהמשך.

## פיתוח המרחב הציבורי והתשתיות התיירותיות

הפיתוח הציבורי הנרחב בבקעת ים המלח כולל שימור וטיפוח של הנחלים חם, זוהר ובוקק הסמוכים למתחם.

אל לב המתחם תתאפשר גישה ברגל, באופניים או ב'שאטל' ייעודי בלבד, וכך יתקבל מרחב שקט ללא כלי רכב. הטיילת החדשה תשמש כעורק החיים התוסס של המתחם המחבר את כלל האטרקציות והשירותים המוצעים בו עם שלל מסעדות ובתי קפה. לאורך הטיילת ייחנכו שבילים ייעודיים לרכיבי אופניים ושירות הסעות ציבורי לאורך החופים, לצד פתרונות הצללה, שפע של עצים ירוקים, ופינות התרעננות ציבוריות לשיבה ושתייה.

שדה התעופה החדש בתמנע יאפשר נגישות מוגברת למתחם עבור התיירות הבינלאומית הנכנסת.

## עד 5000 חדרי מלון חדשים והשקעת עתק ציבורית

המיזם כולל הקמת מתחם תיירות ובו מלונות יוקרה ברמה עולמית, בהיקף כולל של עד 5,000 חדרים, מתוכם כ-3,500 חדרים בחלק החדש של המתחם (אזור הביניים שבין עין בוקק לחמי זוהר) וכ-1,500 חדרים באזורים הקיימים של המתחם, אתרי ספא ומרפא ברמה עולמית, מתחמי פנאי, מרכז מבקרים ומידע, מרכז רב-תכליתי, מרכז מסחר ובידור וטיילת מטופחת שתחבר בין המלונות למרכזי הפנאי והבילוי השונים.

ההשקעה הציבורית בשדרוג האזורים הקיימים של המתחם הנופש ובפיתוח האזור החדש הינה למעלה מ-200 מיליון דולר.

## מתחם תיירות אקולוגי

התוכנית של מתחם בקעת ים המלח משמרת את האופי ואת תחושת החופש והשלווה של המקום ומעמידה במרכז ערכי טבע, בריאות וקיימות. בתוכנית הושקעה חשיבה יצירתית ומעמיקה של האדריכל משה ספדיה. כל פרט תכנוני נועד להשתלב בנוף הייחודי, להעצים את יתרונותיו ולהשלים בטבעיות את התמונה הכוללת - שמים תכולים, צבעי מדבר, שמש נצחית ואווירה פסטורלית.



חופי עין בוקק



אל לב המתחם תתאפשר גישה ברגל, באופניים או ב'שאטל' ייעודי בלבד. הטיילת החדשה תשמש כעורק החיים התוסס של המתחם המחבר את כלל האטרקציות המוצעים בו. הדמיה - משה ספדיה אדריכלים

התוכנית מבוססת על עקוונות בנייה ירוקה וידידותית לסביבה. תכנון מגרשים והמבנים נעשה בהתאמה לתנאי השטח. למלונות הוקצו מגרשים גדולים המאפשרים בנייה מרווחת, נמוכה, וצמודה לתוואי המדרון, שתבטיח לאורחים פרטיות, שקט ונוף פתוח ועוצר נשימה עד קצה האופק.

המלונות האקסקלוסיביים דמויי איים המוקפים מים, על קו החוף המתפתל, מאריכים את קווי המגע עם המים ומציעים חוויית נופש יוצאת דופן עם נוף פנורמי מרהיב.

כל המבנים והשטחים הציבוריים תוכננו בדרך שתבטיח למבקרים חוויה מושלמת: המרכז המסחרי, המרכז הרב-תכליתי לאירועים, בידור וכנסים ומרכז המבקרים מוקמו זה לצד זה על מנת ליצור מוקד פעילות תוסס, בלי להפר את שלווה שוחרי השקט.

**רק לאחרונה הוכרז הזוכה של מגרשים 100, 101 - חברת אלעד מלונות.** יתר המגרשים המיועדים למלונאות, למסחר, לבידור ולבידור ישווקו בהמשך.

## פיתוח המרחב הציבורי והתשתיות התיירותיות

הפיתוח הציבורי הנרחב בבקעת ים המלח כולל שימור וטיפוח של הנחלים חם, זוהר ובוקק הסמוכים למתחם.

אל לב המתחם תתאפשר גישה ברגל, באופניים או ב'שאטל' ייעודי בלבד, וכך יתקבל מרחב שקט ללא כלי רכב. הטיילת החדשה תשמש כעורק החיים התוסס של המתחם המחבר את כלל האטרקציות והשירותים המוצעים בו עם שלל מסעדות ובתי קפה. לאורך הטיילת ייחנכו שבילים ייעודיים לרכיבי אופניים ושירות הסעות ציבורי לאורך החופים, לצד פתרונות הצללה, שפע של עצים ירוקים, ופינות התרעננות ציבוריות לשיבה ושתייה.

שדה התעופה החדש בתמנע יאפשר נגישות מוגברת למתחם עבור התיירות הבינלאומית הנכנסת.

## עד 5000 חדרי מלון חדשים והשקעת עתק ציבורית

המיזם כולל הקמת מתחם תיירות ובו מלונות יוקרה ברמה עולמית, בהיקף כולל של עד 5,000 חדרים, מתוכם כ-3,500 חדרים בחלק החדש של המתחם (אזור הביניים שבין עין בוקק לחמי זוהר) וכ-1,500 חדרים באזורים הקיימים של המתחם, אתרי ספא ומרפא ברמה עולמית, מתחמי פנאי, מרכז מבקרים ומידע, מרכז רב-תכליתי, מרכז מסחר ובידור וטיילת מטופחת שתחבר בין המלונות למרכזי הפנאי והבילוי השונים. ההשקעה הציבורית בשדרוג האזורים הקיימים של המתחם הנופש ובפיתוח האזור החדש הינה למעלה מ-200 מיליון דולר.

## מתחם תיירות אקולוגי

התוכנית של מתחם בקעת ים המלח משמרת את האופי ואת תחושת החופש והשלווה של המקום ומעמידה במרכז ערכי טבע, בריאות וקיימות. בתוכנית הושקעה חשיבה יצירתית ומעמיקה של האדריכל משה ספדיה. כל פרט תכנוני נועד להשתלב בנוף הייחודי, להעצים את יתרונותיו ולהשלים בטבעיות את התמונה הכוללת - שמים תכולים, צבעי מדבר, שמש נצחית ואווירה פסטורלית.



חופי עין בוקק



המלונות האקסקלוסיביים דמויי איים המוקפים מים, על קו החוף המתפתל, מאריכים את קווי המגע עם המים ומציעים חוויית נופש ונוף פנורמי מרהיב. הדמיה - משה ספדיה אדריכלים

## המגרשים

המגרשים צופים לנוף המרהיב של ים המלח ולכלם איכויות יוצאות דופן. כל מגרש הוא בבחינת חלון הזדמנויות עד קצה האופק לבניית מלונות ויקרה בסטנדרטים הגבוהים של המלונות המובילים בעולם, הפרוסים על שטחים נרחבים. המגרשים מאפשרים לבנות חדרים גדולים ומרווחים, ומיקומם הייחודי מבטיח פרטיות ושלווה מרביים.

## תמריצים, מענקים והטבות

למשקיעים במתחם התיירות יינתנו תמריצים והטבות משמעותיים אשר יגדילו את האטרקטיביות של ההשקעה במתחם. החוק לעידוד השקעות הון, המיושם על ידי מנהלת ההשקעות במשרד התיירות, תומך בהשקעות תעשיית התיירות בכלל ובמלונאות בפרט, ובמסגרתו מעניקה המדינה תמריצים, מענקים והטבות למשקיעים במלונות ובאטרקציות תיירותיות:

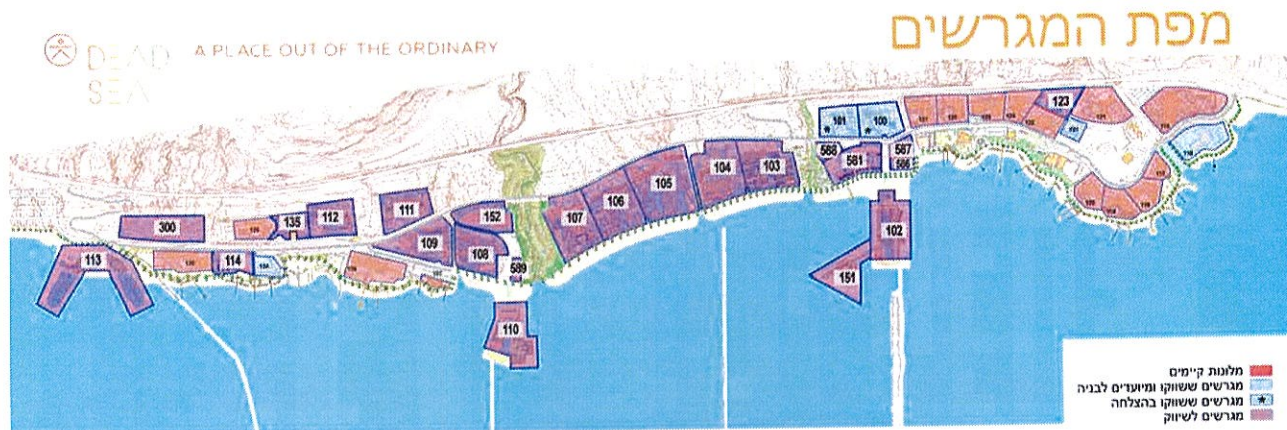
- עבור בניית בתי מלון יינתן למשקיעים מענק בשיעור 20% בהתאם לתוכנית הבנייה המאושרת ולדרגת המלון.
- עבור הקמת אטרקציות תיירותיות יינתן למשקיעים מענק בשיעור של 10% בהתאם לתוכנית המאושרת.

- מלון המוכר כ"מפעל מאושר" זכאי להטבות מס הכוללות:
  - שנתיים פטור ממס מרגע הצטברות רווחים ועד 12 שנה משנת ההפעלה. נוסף לכך תשלום מס מופחת בשיעור 25% לתקופה של חמש שנים נוספות.
  - חברה בבעלות משקיעי חוץ זכאית לתקופת הטבות בת עשר שנים ולתשלום מס מופחת בשיעור 10%-15% לפי שיעור השקעת החוץ.
  - משקיעי חוץ זכאים לכל ההטבות שמשקיעים מקומיים זכאים להן, וכן להטבות נוספות כגון הנחה במס חברות (בהתאם לשיעור ההשקעה).

## תמריץ בנייה ירוקה

על מנת לצמצם השפעות סביבתיות שליליות ולשמור על ערכי הטבע, הוגדרו בהוראות התוכנית הסטטוטורית שורה של הנחיות תכנוניות לעידוד בנייה ירוקה ובת-קיימא. משקיע שיישם חמש הוראות תכנוניות התואמות לתקן הבנייה הירוקה, כמפורט בנספח הבנייה הירוקה הנלווה לתוכנית, יהיה זכאי לתוספת של 5% במספר

המשך בעמוד 14





חופי עין בוקק

## פיתוח המרחב הציבורי בעין בוקק ובחמי זהר

החופים הציבוריים בעין בוקק ובחמי זהר פותחו בהשקעה אדירה ושודרגו במתקני חוף חדישים ומפנקים, מצללות ושבילי גישה מעץ אל תוך המים, התורמים להנאת המבקרים במקום. הוקמה טיילת חדישה, מרהיבה ומוארת המחברת בין כל חופי מתחם התיירות, מהיישוב נווה זוהר מדרום לחמי זוהר ועד צפונית לעין בוקק. מעבר לחופים, שודרגו התשתיות השונות במרחב (חשמל, מים, ביוב, ניקוז), וכן הכביש הראשי כולל התשתיות הצמודות לו והמדרכות. שבילי אופניים נסללו ופארק הדקלים שודרג אף הוא. תשומת לב רבה ניתנת להשקעה בגינון ולהסדרת מקומות חניה. ההשקעה המקיפה תהא הבסיס לחוויה תיירותית מושלמת. שלב זה בפרויקט הסתיים ברבעון הראשון של 2018.

## שיווק המגרשים

המכרז למגרשים הראשונים, שבו זכתה כאמור קבוצת אלעד מלונות במגרשי מלונאות 100, 101 (הצמודים מדרום למלון ישראל), הסתיים בימים אלה. לאחר מתן תוקף לתוכנית המתאר לכלל המתחם, יושלם הליך הכנת מכרזי השיווק של מקבץ נוסף וגדול של המגרשים המובחרים וביניהם המגרשים המיועדים להקמת מלונות בתוך הים (102) ומגרשים בקו הראשון לים (103-107). במהלך 2018 עתידים לצאת למכרז חמישה מגרשים נוספים.

## פיתוח המרחב הציבורי בין עין בוקק לחמי זוהר והכשרת המגרשים לשיווק

פיתוח המרחב הציבורי הנרחב באזור הביניים כולל שדרוג כל התשתיות ההנדסיות לרבות כבישים, ניקוז, חשמל, מים וביוב. הפיתוח התיירותי המקיף יתמקד בהכשרת חופים, הקמת גן מדברי ייחודי וטיילת רחבה שתחבר בין כל חופי המתחם ותבטיח נגישות רבה עם נתיב לשאטל, שביל אופניים ושביל להולכי רגל. לאורך הטיילת ימוקמו נקודות ישיבה ותצפית אל הנוף המרהיב. תשומת לב רבה ניתנת לגינון, להצללה ולהסדרת מקומות חניה. כדי להקל על היזמים, חל"י תכשיר ותפתח את המגרשים ותכין את תשתיות השטח עבורם. חל"י אף תכשיר את המגרשים המיועדים לבניית המלונות בתוך המים, כך שהיזמים יקבלו אותם מוכנים לבנייה.

## סלילת תוואי חדש לכביש עין בוקק - חמי זוהר

הכביש הקיים, המחבר את עין בוקק וחמי זוהר, יוסט ממסלולו על שפת הים למעלה, בצמוד לכביש 90. לאורך הכביש החדש והגבוה, שהקמתו תכלול גשר מעל נחל חום, תיבנה טיילת עליונה. לאורך הטיילת יסללו ויוקמו שבילים ייעודיים להוכבי אופניים, ונקודות תצפית עם ספסלים ופרגולות שיאפשרו תצפית פנורמית מלמעלה על המרחב כולו. ■

החדרים ובשטח הבנייה הכולל. עמידה במכסה גדולה יותר של הוראות בנייה יחוקה (10 ומעלה) תזכה את המשקיע בעוד 5% במספר החדרים ובשטח הבנייה (ובתוספת של 10% סך הכול).

## השקעה ממשלתית בתשתיות

משרד התיירות באמצעות חל"י השקיע וממשיך להשקיע מאות מיליוני שקלים במתחם התיירות בים המלח - הן בתשתיות (ביוב, חשמל, ניקוז, כבישים וכד') והן בפיתוח ברמה גבוהה ביותר של כלל המרחב הציבורי (טיילת, שבילי אופנים, שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה, הצללות, נקודות תצפית, צמחייה ועוד). זאת במטרה ליצור מתחם תיירות מודרני ואטרקטיבי.

## תמריץ לבניית מלונות קיימים

על מנת לקדם שדרוג המלונות הקיימים הוגדרו בהוראות התוכנית הסטטוטורית מספר תנאים שיישום אחד מהם לפחות יזכה בתוספת זכויות בנייה (10%), תוספת מספר חדרי אירוח (10%) ותוספת שתי קומות מעבר למאושר טרם כניסת התוכנית לתוקפה. התנאים כוללים צמצום השימוש במפלסי בנייה נמוכים הקיימים בפועל, חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה, תוספת מקומות חניה ושיפור חזותם וסביבתם.

התמריץ יינתן גם למלון שנערך בו שיפוץ חזותי כולל שבוצע בשלוש השנים טרם אישור התוכנית.

## סטטוס הפרויקט

הקמת מתחם התיירות בעין בוקק מתבצעת בקצב מואץ על ידי החברה הממשלתית להגנות ים המלח (חל"י) ובשיתוף המועצה האזורית תמר. הפיתוח הציבורי רחב ההיקף, הכולל בין היתר כבישים, שבילי אופניים, חופים ומתקני חוף, טיילת מרכזית, גן מדברי ייחודי - כבר בעיצומו, כאשר חלק נכבד מהמשימות - הושלם.

## שדרוג כביש 90

שודרגו מספר מקטעים לאורך כביש 90, כביש הגישה למתחם מצפון ומדרום. השדרוג ההנדסי כלל סלילה מחודשת והטמנת תשתיות חדשות של תקשורת, חשמל ומים. בד בבד התבצע פיתוח תיירותי נרחב ולאורך הכביש נסללו שבילים נוחים להולכי רגל ולהוכבי אופניים, כחלק בלתי נפרד מהטיילת המוארת והמרהיבה המחברת בין כל האטרקציות והפעילויות במתחם התיירות. שלב זה בפרויקט הסתיים.



חופי עין בוקק