

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0448431

מתחם סונסטה אילת

מחוז

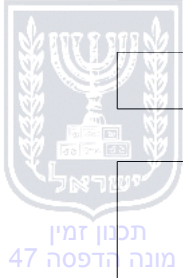
דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

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**

התכנית המוצעת ממוקמת בין שכונת אמדר לבין כביש 900 (דרך מצרים) ומתייחסת למבנה קיים העומד בעזבונו מעל 15 שנה.

**רקע סטטוטורי**

בשנת 1983 אושרה תכנית 166/03/2 א/ שייעדה את השטח לאזור מלונאות עם חזית מסחרית, לטובת מלון או דירות נופש והגדירה שטחי מסחר.  
 בשנת 1992 אושרה תכנית 44/101/02/2 שלא שינתה את יעוד השטח אלא התאימה את הגבול המזרחי של אזור המלונאות בעקבות תכנון מפורט ושינוי של כביש 90.  
 בשנת 2006 אושרה תכנית 100/101/02/2 שלא שינתה את יעוד השטח, אלא הסדירה תוספת שטח מסחרי לחזית המלון והגדירה כי השטח מעל לשטח המסחר הממוקם בחזיתות הצפונית והמזרחית ישמש כמרפסת גג לבית המלון.

**רקע מבני**

בסוף שנות ה-80 נפתח לקהל הרחב מלון דירות סונסטה באילת.  
 במהלך שנות ה-90 עבר המלון שינויים ניהוליים ואירגוניים שהביאו לסגירתו בסוף שנות ה-90.  
 במהלך 15 השנים האחרונות עומד מבנה מלון סונסטה (לשעבר) נטוש וללא כל שימוש ומוגדר כמפגע סביבתי ותברואתי ומהווה סיכון באופן חמור.

**תיאור התכנית המוגשת**

התכנית מאפשרת התחדשות עירונית במתחם העוזב דרך הוספת שימוש למגורים, ובנוסף לשימושים המאושרים בתוכניות הנ"ל, תחת ייעוד מגורים ותיירות.  
 מתחם המגורים יספק לדיירים גם שירותים מיוחדים לרבות בריכה, חדר כושר, בית כנסת ועוד וינחלו על ידי חברת ניהול כפי שתוגדר.  
 בתכנית המאושרת כללה 280 דירות נופש, ותכנית זו מציעה לחלקם ל 200 יח"ד ו 80 חדרי מלון.

התכנית מסדירה קוי בנין עפ"י הבינוי הקיים, ומתאימה את שטחי השירות המותרים עפ"י התקנות העדכניות.



**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם סונסטה אילת

מספר התכנית 602-0448431

1.2 שטח התכנית 11.773 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	194916
קואורדינאטה Y	384531

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	חיל ההנדסה	אילת

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	לא מוסדר	40007
1-2		חלק	מוסדר	40187

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 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/1983	666	2990	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /166/ א ממשיכות לחול.	שינוי	2 /03 /166 /א
30/06/1994	4136	4227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101/ 44 ממשיכות לחול.	שינוי	44 /101 /02 /2
23/05/2006	3331	5531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101/ 100 ממשיכות לחול.	שינוי	100 /101 /02 /2
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 /תמא
28/01/2014	3451	6744	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /02/ 240. הוראות תכנית 2 /02/ 240 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	240 /02 /2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 25 24/03/2019	גיא ארבל	24/03/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 47 30/04/2019	עאדל בשארה	22/04/2019	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		17: 38 22/10/2018	גיא ארבל	22/10/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

**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
מנהל	פרטי	ברוך קבלו		יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	073-2276227	073-2276226	Kaballo@y av.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל בסר 2.

**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	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8244861		office@orena rchitects.com
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	B.T.E תכנון תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	4	09-7937186	09-7937186	bte_eng@bez eqint.net

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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 ייעוד מאזור מלונאות לייעוד מגורים ותיירות, תוך התאמת שטחי השירות לתקנים עדכניים, התאמת קוי הבנין למצב הקיים ותוספת קומה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור מלונאות לייעוד מגורים ותיירות עם חזית מסחרית.

2. תוספת שטחי שירות להתאמה לתקנים ולתקנות של הרשויות השונות לרבות תקני פיקוד העורף, תקני נגישות ותקני בטיחות.

3. עדכון קוי בנין על פי תשריט מצב מוצע ונספח הבינוי.

4. קביעת הוראות נוספות בנושאים שונים עפ"י המפורט בפרק 6 בתכנית זו.

5. תוספת קומה ל-7 הקומות המאושרות כך שיהיו סך הכל 8 קומות.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים ותיירות	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ותיירות	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	100
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	100
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ותיירות	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,901	16.15
מלונאות	9,872	83.85
סה"כ	11,773	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,640.73	14.25
מגורים ותיירות	9,872.07	85.75
סה"כ	11,512.8	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דירות למגורים למכירה.  2. מלונאות, מלונאות עממית ושירותים נילוויים למלונאות המפורטים בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.  3. שימושים מסחריים שונים בהתאם לסימון חזית מסחרית ובשטחים המשותפים בקומת הקרקע ובמרתף, כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה, משרדים, חניון וכדומה.  4. חניה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים. מיקום מערכות טכניות ומיזוג אויר יופיע בהיתר הבניה.  לא תותר התקנת מזגנים על מרפסות או חזיתות המבנה ללא מסתור באופן גלוי המהווה מטרד אסתטי ואקוסטי.  2. תותר התקנת מעקה גג עד גובה של 3 מטר לצורך הסתרת מתקנים טכניים. הסתרת המתקנים תבוצע בהתאם להנחיות ואישור משרד מהנדס העיר.  3. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג שהוא בצורה גלויה.  4. חומרי הגמר של חזיתות המבנה, המעקות וכל אלמנט חיצוני יהיו מחומרים קשיחים ועמידים העומדים בתקנים ומתאימים לאקלים המקומי.  5. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים.  6. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאווורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכו'.  7. לא יותר למקם קולטי שמש במרפסות הדירות ו/או יחידות האירוח.  קולטי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן נסתר.  8. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י היתר הבניה.  9. תותר התקנת מערכת קולטים פוטו-וולטאים על גג המבנה.  10. יותר להוסיף קירוי חורף לבריכה.  שטח זה לא יכלל במניין השטחים.  11. חדרי וארונות מוני חשמל ו/או מים יחושבו במניין שטחי השירות.  12. יובטחו כניסות נפרדות לאגף המגורים ואגף המלונאות, תותר מבואה ראשית משותפת.  13. ההפרדה בין האגף המלונאי לאגף המגורים יבוצע באופן מלא ע"י מחיצה בעובי שלא יפחת מ-20 ס"מ. יותרו מעברים לצרכי בטיחות בלבד.  14. שיפוץ המבנה ותוספות הבניה יבוצעו תוך מענה לתקנים ושילוב אמצעים וחומרי "בניה ירוקה" ככל שניתן.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מגורים:</p> <p>1. שטח מינימלי ליחידת מגורים לא יפחת מ-30 מ"ר.  2. לכל יחידת דיור יוקצה שטח שירות עבור מרחבים מוגנים במקלטים קיימים, מעברים, מעברים</p>

## 4.1

## מגורים ותיירות

מקורים, מחסנים ולובי כניסה.

3. יותרו יחידות מגורים בכל קומות המבנה למעט קומת המרתף.

4. יותרו שימושים נילוויים למגורים כגון חדר כושר, ספא, מועדון דיירים, בריכת שחיה, בית כנסת, חדרי פנאי ובילוי, משרדי אחזקה וכדומה.

5. בקומת המרתף יותרו שימושים עיקריים כגון השימושים המפורטים בסעיף 4 לעיל.

6. יותר לאפשר שימוש במתקני המלון לרווחת דיירי המבנה.

7. יותר קירוי של חלל הבנין (האטריום).

קירוי זה יימנה בשטחי השירות ויהיה מחומרים קלים וישמש הגנה מפגעי הטבע.

תיירות:

1. תותר הקמת מלון לרבות מלון סוויטות עירוני המפורט בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

2. יותרו יחידות אירוח ו/או חדרי מלון בכל קומות המבנה, למעט קומת המרתף, עפ"י המפורט בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

3. שטח מינימלי ליחידת אירוח יהיה עפ"י המפורט בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

4. יותר להשען על תשתית ההסעדה הקיימת במלון ובסביבתו הקרובה כדי לספק לאורחים את השירותים הנדרשים בתחום.

5. יותר שימוש במתקני המגורים כגון חדר כושר, ספא, מועדון דיירים, בריכת שחיה, בית כנסת, חדרי פנאי ובילוי, לרווחת אורחי המלון.

6. המלון ימוקם בחלק המזרחי והדרומי של המגרש, כמוראה בתשריט המצב המוצע ויתפקד כיחידה עצמאית הכוללת 100 חדרי מלון. איתור השטח הינו עקרוני בלבד.

7. לאגף המלונאי יהיו 2 חזיתות מזרח ודרום. הכניסה לבית המלון תעשה מכיוון הרחוב לאורך דרך מס' 90.

מסחר

1. השטח המסחרי יהיה בקומת הקרקע, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע, בחזית מסחרית ובקומת הקרקע באזורים המשותפים.

2. יותר מסחר לחנויות, מסעדות ובתי קפה. לא יותרו תכליות הפוגעות באיכות חיי הדיירים. בתי אוכל יותרו רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה אילת-אילות.

כמו כן על פי הנחיות משרד הבריאות תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים והמלון. עבור בתי עסק הממוקמים מתחת למבנה המלון/המגורים תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת

קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

3. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.

4. החזית הצפונית והמזרחית יהיו חזיתות מסחריות.

5. השטח מעל לקומת המסחר הממוקמת בחזיתות הצפונית והמזרחית ישמש כמרפסת גג לבית המלון שעליה תותר הקמת הצללה לשימוש דיירי ואורחי המתחם.

תותר התקנת מערכות טכניות על גג המבנה ובלבד שהגג, על כל מערכותיו, יטופלו כחזית חמישית





תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

4.1	מגורים ותיירות
	<p>לרבות הסתרת המתקנים. לא תותר הוספת קומות במבנה זה. 6. בשטח המסחר לא תותר מכירת חומרים מסוכנים. 7. ענפי המסחר המותרים הם ענפי מסחר תומך תיירות.</p> <p>כללי</p> <p>1. תבוצע הפרדה פיזית בכניסות לשימושים השונים, תותר מבואה משותפת. 2. בהתאם למדיניות הפעלת המבנה ובכדי להמנע מכפילויות, יותרו שימושים משותפים לכל השימושים בשטחים ובמתקנים הציבוריים. 3. בכל השימושים הקשורים בבריאות הציבור כגון מסעדות, בתי קפה, חדר כושר, ספא, בריכת שחיה ומלתחות יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות. 4. הקומה החדשה המוצעת, תבנה בבנייה קונבנציונאלית. לא תותר הקמת קומה זו בבניה קלה.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. כל התשתיות תהיינה תקניות ותתקיימו ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכדומה. 2. תותר בניית מחסנים בקומת החניון עד גבול מגרש וכן תותר בניית מחסנים בקומת הכניסה ובקומות העליונות. 3. שטחי מחסנים ייחושבו כשטח שירות. 4. תותר בניית מצללה מחומרים קשיחים וכחלק שלם ובלתי נפרד מעיצוב המבנה כולו. תכנון המצללות יוצג בבקשה להיתר בניה כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה כולו.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ברצועה של 6 מ' לאורך הגבול המזרחי של המגרש, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>יש להבטיח הפרדה במקומות החניה לדיירים ולאורחי המלון.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. 2. תותר גישה לרכב למגרש מתאי שטח 200 ו-201.</p>

4.2	דרך מאושרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי					
1150	1	8	26.5 (3)	200	45	22426	(2) 3500		5785	(1) 13141	9872	100	מגורים ותיירות
						1318	(2) 150		250	(4) 918		100	מגורים ותיירות
450	1	8	26.5 (3)	80		7776	(2) 1580	1255	565	(5) 4376		100	מגורים ותיירות

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:

- ניתן לנייד מהשטח המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת אל שטחי הבניה המותרים מתחת לכניסה הקובעת ובלבד ששטחי הבניה הכולל לא ישתנה.
- יותר למקם מצללות ו/או הצללות בכל תחום המגרש, לרבות האטריום.
- זכויות הבניה לשטחי הצללות יהיו בנוסף לשטחי הבניה הכוללים ויהיו עד 50% משטח המגרש, ובכל מקרה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- שטח האטריום יימנה במנין שטחי השירות (בייעוד מגורים).
- קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד בין שטחי המגורים והמסחר אל שטח התיירות ביחס שאינו עולה על 10% מסך כל זכויות הבניה העיקריות.
- ב. לא ניתן יהיה להסב את השימוש המלונאי למגורים. שינוי השימוש מלונאי לשימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
- (2) יותר לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים, כגון: חניה, מתקנים הנדסיים, מערכות טכניות וכדומה בהתאם לדרישות רשות מוסמכת ומשרד מהנדס העיר אילת.
- (3) גובה המבנה נמדד ממפלס 0.00 ועד פ.ב עליונים של מפלס הגג, מעבר לכך תותר בליטת חדרי מכוונות מעלית, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים.
- (4) יותר ניוד בין שטחי המגורים והמסחר אל שטח התיירות ביחס שאינו עולה על 10% מסך כל זכויות הבניה העיקריות.
- (5) א. יותר ניוד בין שטחי המגורים והמסחר אל שטח התיירות ביחס שאינו עולה על 10% מסך כל זכויות הבניה העיקריות.
- ב. השטח העיקרי הכולל לתיירות יהיה 5631 מ"ר המהווים 30% מסך שטחי הבניה העיקריים למגורים ומלונאות.
- ג. לא ניתן יהיה להסב את השימוש המלונאי למגורים. שינוי השימוש מלונאי לשימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתרי בניה ינתנו על סמך תכנית זו לאחר אישורה.</li> <li>2. בסמכות הועדה המקומית לאשר בהיתר הבניה הוספה או הפחתה של עד 15% במספר יחיד וחדרים לתיירות ובלבד שלא ישתנו סך כל שטחי הבניה.</li> <li>3. חשמל: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, וכן כל המפורט בפרק 6.3 להלן.</li> <li>4. מים: אישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.</li> <li>5. ביוב: אישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.</li> <li>6. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.</li> <li>7. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה 2005 וכמפורט בפרק 6.6 להלן.</li> <li>8. חלק המבנה המסומן בתשריט בסימון "מבנה להריסה" יסומן בהיתר הבניה וייהרס כחלק מעבודות הבניה החדשה.</li> <li>9. היתרי בניה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</li> <li>10. כתנאי להיתר בניה תוסדר רצועת הליכה בחזית המגרש ברוחב הולם לשביעות רצון מהנדס העיר.</li> <li>11. קביעת הנחיות עיצוביות לעניין חזית המבנה, לרבות החזית המסחרית, באישור מהנדס העיר אילת.</li> <li>12. בקשה להיתר תאושר ע"י רשות שדות התעופה.</li> <li>13. לא יותר להסב שטח מלונאות למגורים, כל הסבה שכזאת, תחשב כסטייה ניכרת.</li> <li>14. תמהיל השימושים יכלול 30% למלונאות ו-70% למגורים.</li> </ol>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החניה למגורים יהיה 0.5:1.</li> <li>2. תקן החניה לשימושי המלון יהיה 0.25:1.</li> <li>3. תקן החניה עבור שימושי מסחר יהיה 0.02:1.</li> <li>4. בסמכות הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי התקן ולחייב את היזם בהתקנתם מחוץ לגבולות המגרש, לרבות בשטח הזיקה בתחום הדרך.</li> <li>5. יותר שימוש במכפילי חניה בהתאם למגבלות הגובה בחניון.</li> <li>6. החניה תהיה בתחום המגרש. תותר חניה בתחום רמפת הירידה עד גבול מגרש.</li> </ol>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: 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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p>



מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך -	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה -	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1 מ'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

2. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

4. באם נדרש, יותר להקים את תחנת הטרנספורמציה בגבולות המגרש (בקו בנין 0) ובמפלס מונה הדפסה 47 ותכנון זמין מונה הדפסה 47.

5. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר.

6. מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור של היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ורשות כיבוי ארצית.

7. תותר הקמת מבנה תחנת הטרנספורמציה כחלק מפיתוח הקירות התומכים.



**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים המקומי (עין נטפים אילת בע"מ) ומחלקת הניקוז בעיריית אילת לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד המים המקומי ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ד. אספקת מים:

1. מקור אספקת המים יקבע ע"י תאגיד המים המקומי בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם התאגיד. התאגיד יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.

2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב ציבורי, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים המקומי לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד המים המקומי.

3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים המקומי ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.

4. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים המקומי בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. ביוב:

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים המקומי שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ו. מערכות כיבוי אש:

לצורך הבקשה להיתר בניה תוכן מפה מצבית שתכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ז. אצירה והרחקת אשפה:

1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

2. תותר הקמת מבנה פחי אשפה בקו רחוב ובקו בנין צידי 0, ועפ"י הנחיית הועדה המקומית

3. מתקני האשפה לא יהוו פגיעה נופית בחזית הרחוב.

ח. קווי טלפון ותקשורת:

קווי הטלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כ

ל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.5**

א. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה:  
 לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.  
 בהיתר הבניה-הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).  
 בגמר הבניה-לפני מתן טופס 4 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.  
 פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.  
 הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותופנה לאתר עירוני לפסולת בנין.

ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה, אלא במקום שתואם מראש ואושר ע"י משרד מהנדס העיר.

**מקלטים****6.6**

לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם להנחיית פיקוד העורף.

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות****6.7**

בכל המקומות הציבוריים בתחומי הבנין תהיה נגישות לבעלי מוגבלויות עפ"י החוק.

**הנחיות מיוחדות****6.8**

1. תחוייב הקמת חברת ניהול לטיפול ואחזקת המבנה.
2. חברת הניהול תוקם באחריות היזם.
3. דיירי הבנין במתחם המגורים יחוייבו בדמי ניהול כפי שיקבע הסכם הניהול מפעם לפעם על ידי היזם.
4. חברת הניהול תתחזק באופן שוטף את הבנין לרבות שטחים ציבוריים ושטחי מסחר, וכולל אספקת חשמל לדיירי המגורים, נקיון ואחזקה שוטפת וכדומה.
5. אישור אכלוס למלון ינתן לפני אישור אכלוס למגורים.

**ביצוע התכנית****7.****שלבי ביצוע****7.1****מימוש התכנית****7.2**

לר.