

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0818039

מסחר ותיירות במרינה (פאגו פאגו)



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אילת  
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/03/2021

להפקיד את התכנית

22/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מבנה "פאגו פאגו" הוקם על גדת המרינה שבחוף הצפוני אילת בשנת 2010 ונועד לתת פתרון קבע למבנה מסעדה שפעלה במקום לאורך השנים על דוברה צפה. התכנית מסדירה תוספת אכסון מלונאי למבנה קיים שייעודו מסחר ותיירות. במבנה קיימת מסעדה במפלס הכניסה ומתוכננים חדרי איכסון בקומות העליונות מעל המסר הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מסחר ותיירות במרינה (פאגו פאגו)

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0818039

0.336 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	195893
קואורדינאטה Y	385108

### 1.5.2 תיאור מקום

מבנה על גדת המרינה בחוף הצפוני

### 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
	99	המים	אילת

שכונה חוף צפוני

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	לא מוסדר	40042
5, 16		חלק	לא מוסדר	40172

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3328	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 חופי מפרץ אילת. הוראות תכנית תמא/ 13 חופי מפרץ אילת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 חופי מפרץ אילת
15/11/2005	366	5456	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /114/ 60 ממשיכות לחול.	שינוי	60 /114 /03 /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			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין העיצוב האדריכלי של החזיתות בהתאם להדמיות שבנספח הבינוי .	11: 18 18/05/2021	אייל לוגאסי	14/05/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 25 07/10/2020	אייל לוגאסי	07/10/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
	פרטי	עדי בן יקיר		פאגו פאגו מועדון יאכטות אילת בע"מ	אילת	החרצית	7			adibey@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269		eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	הדייג	16	077-3205030		alon-map@eilatcity.co.il



תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 17



תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תוספת שימוש לאיכסון מלונאי, במבנה קיים במרינה שבחוף הצפוני.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) תוספת שימוש לאיכסון מלונאי, ביעוד קרקע למסחר ותיירות

(2) תוספת זכויות בניה, קומה, ושינוי הגובה המירבי.

(3) קביעת הוראות ומגבלות בניה

(4) קביעת תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותיירות	133



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שירותי נופש בידור ומסחר	336	100
סה"כ	336	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	335.92	100
סה"כ	335.92	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>במפלס הטיילת: מסעדות, בתי קפה, פאב, אטרקציות תיירותיות, או כל שימוש אחר מתחום ההסעדה, התיירות והנופש הפתוח לקהל. בקומות מעל מפלס הטיילת: אכסון מלונאי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(1) המבנה בנוי על חלל ציפה טכני לא אטום בגובה 1.70 מ' מתחת למפלס ה 0.00 (לא כלול בחישובי השטחים). (2) קומת הקרקע (במפלס הטיילת), תשמש למסעדה / בתי קפה/ פאב / או שימוש אחר פתוח לקהל באופן התורם לפעילות הטיילת. (3) גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'. (4) איכסון מלונאי - בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא יותר ניווד של זכויות הבניה בין השימושים בקומת הקרקע, לאיכסון המלונאי בקומות העליונות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>(1) המבנה יהיה בן שתי קומות וקומה עליונה חלקית בלבד, בהתאם להדמיות המוצגות בנספח הבינוי. (2) חומרי הגמר של תוספת למבנה, יהיו כדוגמת חומרי הגמר הקיימים. (3) חומרי הגמר יכללו אלומיניום תעשייתי, לוח תעשייתי דמוי עץ וגמר טיח חלק, הכל בהתאם לעיצוב הקיים במבנה ובהתאם למפורט בנספח הבינוי שמצורף לתכנית. (4) מערכות מיזוג האוויר ישולבו אינטגרלית במבנה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הוועדה, של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות בריאות: (1) תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף חדרי האירוח. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מסחר ותיירות	4.1
<p>(2) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>(3) 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.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>כל שימוש אחר בשטח המיועד לאכסון מלונאי, לרבות מגורים ואכסון מלונאי מיוחד, יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	ה



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
0	0	0	0	0	(2) 3	(1) 11	312	22	290	336	133	מסחר ותיירות		
0	0	0	0	0	(4) 3	(1) 11	348	28	320	336	133	מסחר 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יותר לבצע ניווד עד 10% מזכויות הבניה בשימוש מסחר לטובת שימוש תיירות בקומת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה נקודתי 14 מ' למגדל תצפית..
- (2) 2 קומות מלאות וקומה אחת חלקית.
- (3) יחידות אכסון מלונאי.
- (4) 2 קומות מלאות וקומה אחת חלקית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים כדלקמן:</p> <p>(1) היתרי הבניה ועבודות התשתית יהיו בתאום עם התחנה למניעת זיהום והצגת האמצעים למניעת זיהום הים בזמן הבנייה ובתפעול שוטף וכן תכנון התשתיות לפסולת וחיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>(2) הגשת דו"ח יועץ בטיחות ואישור כיבוי אש.</p> <p>(3) אישור משרד הבריאות</p> <p>(4) תאום עם משרד התיירות</p> <p>(5) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מרוכז.</p> <p>(6) היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף, לעת מתן היתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 סקר סייסמי</b></p> <p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>(1) אספקת החשמל, תהייה תת קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברה המתאימה.</p> <p>לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו          קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'          קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p>	<p><b>6.5</b></p>



<p><b>חשמל</b></p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום.</p> <p>(2) תקשורת וטלוויזיה לסוגיהן תהיינה תת קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המתאימות (הדפסה 17 תכנון זמין)</p> <p>לכך.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב- המבנה יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. מים - המבנה יהיה מחובר למערכת המים העירונית. מתקני האשפה - יפורטו בהיתר הבניה, ומיקומם יקבע בתאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית אילת.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>פסולת : האשפה תופרד לכל הפחות לשני זרמים, פסולת רטובה (אורגנית) ופסולת יבשה (אריזות, מיכלים וכד' ). פינוי הפסולת יבוצע בהתאם להנחיות מחלקה שפ"ע באילת.</p> <p>פסולת בניין : 1) יעשה שימוש חוזר בעודפי עפר כגון מילוי שטחים ושימוש בתשתיות או פינוי לאתר מורשה מאושר על פי כל דין, בתאום עם היחידה הסביבתית אילת. 2) פסולת בניין כתוצאה משיפוצים שאינם מחייבים היתר בניה ( כמויות קטנות) תטופל על פי נוהל עירוני בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית אילת. 3) פסולת בניין כתוצאה משיפוצים או בניה חדשה הטעונים היתר בניה- הפיקוח על פינוי הפסולת או העברתו למיחזור יבוצע על ידי הוועדה המקומית בנוהל מערך התניות בהיתר הבניה. הפסולת תועבר למיחזור או להטמנה באתר פסולת מוסדר דרך תחנת המעבר או ישירות לאתר ההטמנה. פסולת למיחזור : גזם, פסולת אלקטרונית, נייר, קרטון, פלסטיק וברזל-יועברו למחזור ישירות לחברות ממחזור</p>	<p><b>6.9</b></p>

<b>6.9 איכות הסביבה</b>	
	או באמצעות תחנת מעבר. היקפי המחזור ייקבעו על פי יעדי המחזור הקבועים בחקיקה הרלוונטית לכל סוגי הפסולת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>6.10 הריסות ופינויים</b>	
	<p>הריסת מבנים :</p> <p>הריסת מבנים מעל 500 מ"ר תלווה בגירסת הפסולת ומחזור בתאום עם היחידה הסביבתית אילת.</p> <p>פסולת אסבסט :</p> <p>הריסת או פירוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשה לאחר אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט. פסולת אסבסט תפונה לאתר פסולת מורשה להטמנת אסבסט (דוגמת אתר "נימרה").</p> <p>פסולת רעילה :</p> <p>פסולת רעילה ו/או מסוכנת תפונה על פי רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשמ"א 1990.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
	ל"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17