

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/06/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

28/07/2022

תכנית מס' 602-0970111

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מלון אסטרל לייט אילת - תוספת שטחי מסחר במפלס הטיילת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מלון אסטרל לייט ("Life Style Light") הינו מלון חדש, הצמוד למלון אסטרל פאלמה (ממזרח), שאושר להקמה בתכנית תתל/99-מלונות אסטרל אילת. לפי תתל/99 המלון כולל כ- 500 חדרי אירוח, שטחים מלונאיים ציבוריים וחזית מסחרית בשטח של 600 מ"ר שהינה חלק מהשימושים המלונאים. תכנית זו נועדה להוסיף 600 מ"ר שטחי מסחר, במטרה לחזק את שימושי המסחר המותרים במפלס הטיילת, וליצור חזית עירונית פעילה ותוססת במפלס הטיילת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מלון אסטרל לייט אילת - תוספת שטחי מסחר במפלים הטיילת

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

602-0970111

מספר התכנית

4.326 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	196140
קואורדינאטה Y	385097

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

החוף הצפוני, אילת

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40172	מוסדר	חלק	14	12

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/2019		13258	8361	תכנית זו משנה רק את האמור בה. וכל שאר הוראות תכנית תתל/ 99 ממשיכים להתקיים.	כפיפות	תתל/ 99
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 270 /02 /2. הוראות תכנית 270 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	270 /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			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מאושרות	18: 00 27/06/2022	יואל פייגין	27/06/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		12: 15 27/06/2022	יואל פייגין	27/06/2022			מנחה	טבלת שטחים
לא		12: 10 27/06/2022	יואל פייגין	15/06/2022		1: 250	מנחה	בינוי

**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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	אשר גבאי		מלונות אסטרל בע"מ	אילת	סמ שפיפון	9	08-6366909		asher@astralhotels.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר גבאי		מלונות אסטרל בע"מ	אילת	סמ שפיפון	9	08-6366909		asher@astralhotels.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5456158		
חוכר		אשר גבאי		מלונות אסטרל בע"מ	אילת	סמ שפיפון	9	08-6366909		asher@astralhotels.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feiginarch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סוסניצקי ויטלי	920	מדידות אילת	אילת	החשמונאים	68	08-6323122	08-6323124	medidoteilat@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הוספת שטחים לשימוש מסחרי במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחים עיקריים לשימוש מסחרי.

שטח מסחר מאושר- 600 מ"ר

שטח מסחר מוצע- 1200 מ"ר

2. קביעת הוראות בינוי לשימושי מסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
תיירות		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	תיירות	100
להריסה	תיירות	100

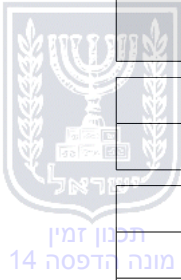
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תיירות	4,320.13	100
סה"כ	4,320.13	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תיירות	4,320.13	100
סה"כ	4,320.13	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>לפי המפורט בתכנית תתל/99- מלונות אסטרה אילת:</p> <p>א. חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבחים, מסעדות, אולמות אירועים, מועדון הכולל חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מסחר נלווה בחזיתות המסומנות בתשריט מצב מוצע כ"חזית מסחרית".</p> <p>ג. שטחי שירות נלווים כגון: מחסנים, חניה, כבשים ("רמפות") חדרי אשפה, מתקנים ושירותים טכניים כגון חדרי מכונות וכל שטחי השירות המועילים למלונאות וכן כל שטחי השירות הנדרשים על-פי החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. אורך החזית המסחרית הפעילה הפונה לטיילת, לא תפחת מ-6 מ'.</p> <p>ב. גודל חנות בודדת לא יעלה על 250 מ"ר.</p> <p>ג. חומרי גמר לחזית המסחרית יהיו טיח וזכוכית ובהתאם להנחיות מהנדס העיר וההנחיות המרחביות.</p> <p>ד. שאר ההוראות כמפורט בתתל/99.</p> <p>ה. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>הנחיות בריאות:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף שטחי המסחר ולאגף המשרדים. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 51.7	(1) 4000		(1) 8000	(1) 17600	4326	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	(3) 12					1200	4326	100	מסחר	תיירות

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:

ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים לשטחי שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית תתל/99 התקפה.

(2) גובה אבסולוטי +54.70, בהתאם לתכנית תתל/99 התקפה. לא כולל גג מעליות.

(3) בהתאם לתכנית תתל/99 התקפה.

(4) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

בהתאם להוראות שנקבעו בתת"ל 99-

### 6.2 חניה

תקן החניה לשטחים המלונאיים יהיה בהתאם לתת"ל/99.

### 6.3 איכות הסביבה

בהתאם להוראות שנקבעו בתת"ל 99.

### 6.4 תשתיות

בהתאם להוראות שנקבעו בתת"ל 99.

### 6.5 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם להוראות שנקבעו בתת"ל 99.	

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית- 15 שנים מיום תחילתה.

