

שכת התכנון המחוזית  
 19-01-1999  
 מחוז הדרום

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

תכנית מתאר הנקראת

תכנית מתאר מס' 71/101/02/2

חוף דרומי אילת - מלון קרלטון

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 27/101/02/2 ולתכנית מפורטת מס' 5/111/03/2 .

יוזם התכנית : מלון קרלטון , אלמיג סנטר בע"מ

עורך התכנית : גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים בע"מ.

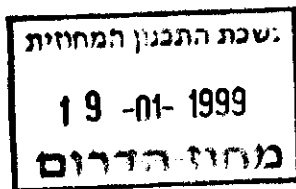
בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עדכון : 17.9.97 : 30.7.97 : 16.4.97 : 25.11.96 - 3.3.96 - 2.2.96

אישורים

משרד המגורים והתכנון  
 חוק התכנון והערים ושכ"ח-1965  
 יו"ר המחוזית מס. 27/101/02  
 זמן ההגדרה לתכנון ולביצוע התליטה  
 ביום 28/12/98  
 סגן סגן לתכנון יו"ר הגדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 71/101/02/2  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_



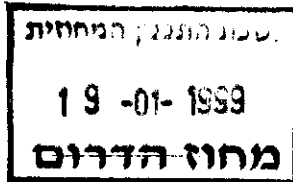
מרחב תכנון מקומי אילת

1. מבוא :

בעלי בית המלון מבקשים להתאים את המגרש לתכניות חוף הדרום אשר נמצאת בשלבי אישור הרשויות, להתאים את הפונקציות השונות במגרש לרשת התנועה החדשה הנוצרת אם הסדרת החוף הדרומי, לחלק את המגרש הקיים ליעדים ספציפיים כגון מלונאות ויחידות נופש, מסחר ושטח לתחנת דלק.

כמו כן בכוונת הבעלים להביא את המלון לעידן המלונאות המודרנית וע"י כך להביאו למצב רווחי. כשהם מגדילים את מספר חדרי המלון ע"י בניית אגפים נוספים והגדלת שטחי הבנייה הקיימים, הריסת מבנים קיימים כל זאת ע"י ניצול יעיל של המגרש הגדול ומיקומו בנוף החוף הדרומי.

המלון הקיים מונה 144 חדרים. כמות שאינה רווחית ולכן יש צורך בהכפלת מספר החדרים ע"מ שהמלון יתפקד באופן רווחי ל - 290 חדר סה"כ.



2. שם התכנית

תכנית זו נקראת תכנית מתאר מס' 71/101/02/2 חוף דרומי אילת - מלון קרלטון.  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 27/101/02/2 ולתכנית מפורטת מס' 5/111/03/2

3. כללי

- מחוז : הדרום .
- נפה : באר שבע.
- 1.3 מקום : אילת חוף דרומי.
- 2.3 גוש : 40030 .
- 3.3 חלקה : 40,41,39,38,23,20,19,8 .
- 4.3 שטח התכנית : 35.81 דונם ( במדידה גרפית).
- 5.3 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.3 יוזם התכנית : מלון קרלטון , אלמיג סנטר בע"מ טל : 07-333555
- 7.3 עורך התכנית : גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים בע"מ  
רשיון מס' 25613  
תפוצות ישראל 6 גבעתיים - טל : 5714620 .

4. מסמכי התכנית : התכנית כוללת ( 8 ) דפים הוראות בכתב להלן התקנון תשריט בקני"מ 1:500 להלן התשריט, תכנית בינוי מנחה, מחייב מבחינת קווי בנין, מפלסי 0.00 ±, גובה מירבי, בקני"מ 1:500 נספח תנועה המחייב מבחינת הסדרי תנועה כניסות ויציאות בקני"מ 1:500 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

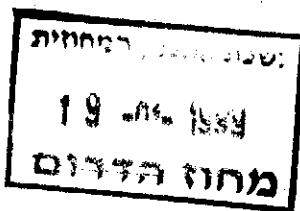
5. יחס לתכניות אחרות : הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית מתאר אילת 101/02/2 ותכנית 5/111/03/2 על שינוייה ולתכנית 27/10/102/2 . במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

6. ציונים בתשריט : כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות, עם חזית מסחרית ושטח לשירותי דרך, ע"י שינויים בייעודי קרקע, ובקביעת זכויות ומגבלות בניה.

8. תכליות והוראות בניה

8.1 אזור מלונאות (מגרש מס' 8 א. 8 ב.)  
מלונאות לסוגיה לרבות אכסון מלונאי מיוחד על פי הגדרות משרד התיירות לפי התכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. מבנה המלון הקיים ישופץ ויעוצב ליצירת יחידה ארכיטקטונית אחת.  
שטחי מסחר יהיו עפ"י קריטריונים מקובלים ע"י משרד התיירות.



בנוסף לזה, במגרש מס' 8 ב' תותר חזית מסחרית, בשטח כולל של 600 מ"ר  
סה"כ מעבר לתקנים המקובלים ע"י משרד התיירות :

השימושים המותרים במבנה המסחרי יהיו :  
חנויות מזכרות, חנויות ספורט, מסעדות, בתי קפה, צרכנייה, השכרת  
ציוד צלילה, כמרכז מסחרי לנופשי החוף הדרומי. לא תותר כל בניה  
מעל למבנה המסחרי למעט ריצוף וגינון שימש כשטחי שיוזף  
ושהייה לאורחי המלון. הצבת מתקני מיזוג וצינון גלויים על גבי הגג  
אסורים. הצבת פרגולות ואמצעי הצללה על גבי הגג מותרת. חזיתות  
המבנה המסחרי הקיים ישופצו בעיצוב היוצר יחידה ארכטקטונית  
אחת עם המלון.

## 8.2 שטח לשירותי דרך - תחנת תדלוק (מגרש מס' 30)

8.2.1 תחנת תדלוק מטיפוס ב' לפי תכנית מתאר ארצית לתחנות  
תדלוק ת/מ/א 18 משנת 1996 (תיקן מס' 2), ובלבד שיעמוד  
בתנאי תמ"א 18 הנ"ל ובתנאי הוראות ובדינים לשמירת איכות  
הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים.

8.2.2 שימושים מותרים  
תחנת תדלוק, משרד התחנה, מחסן שמנים ושירותים.

8.2.3 שימושים אסורים  
מתקני סיכה, תיקון תקרים, חשמלאות רכב, מתקנים לשטיפת רכב  
מתקנים למכונאות רכב, פחחות, צבעות או כל מתקן אחר העלול לגרום  
למפגע סביבתי.

8.2.4 עפ"י הוראות תמ"א / 18 לא תותר בניה במרחק של 40.0 מ' מצינורות  
אוורור ומשאבות הדלק, לשימוש אכסון מלונאי.

8.2.5 פינוי מיכלי דלק תת - קרקעיים, קיימים  
כל עבודות באזור מיכלי דלק תת קרקעיים קיימים מותרות באישור  
נציג המשרד לאיכות הסביבה, בדבר הוצאת מיכלי הדלק התת  
קרקעיים, פינויים ופינוי כל קרקע מזהמת בדלק אל אתר מאושר.

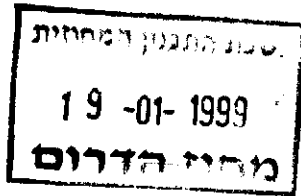
8.3 שטח פרטי פתוח (מגרש מס' 50, 51, 52)  
ישמש כפס ירוק ומפריד בין דרך מס' 6 למלון, ובין דרך 91 לתחנת התדלוק.

8.3.1 שימושים מותרים :  
נטיעות עצים, שיחים ודשא, שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות,  
חנייה, מעברי תשתית תת קרקעיים.  
בשטח הפרטי הפתוח הצמוד לתחנת התדלוק תותר הטמנת מיכלי דלק  
תת קרקעיים.

חלוצות	גובה אבסלוטי מ' מי	מס' קומות	% בניה										מצב מוצע					מצב קיים			
			קווי בניין (1)			תכנית מירבית	סה"כ	חניה מקורה	פרגולות (מבצלות)	סה"כ לא חניה	סה"כ שדות	סה"כ עקרי	מוקום	שטח מרוב דונם	מס' מרוב	יעד	זכויות בניה % - ב	שטח מרוב דונם	מס' מרוב	יעד	
290 חדרים	41.50 לנג 47.27 להסתרות ארכיטקטוניות למתקנים טכניים ר' מעליות על פי נספח הבניין	2 לתחת לכניסה 8 מעל לכניסה + קומה 1 טכניות על נג	N	לפי תשריט	65	140	30	5	15	5	10	מרתום לכניסה מעל ללניסה	3.18 18.46	A 8 B 8	אזור פולטאות	25	21.77	18	אזור לחננו מיתח		
			Y	לפי תשריט	750 מ"ר	750 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	200 מ"ר	400 מ"ר	מעל ללניסה מעל בלכד	1.49	30	חיות מסתרות במרחק 8 ב							
	15.00 לנג משאבות 11.00 למשרדים	1		לפי תשריט	26	26			26				0.27 0.14 0.25	50 51 52	ש.פ.פ.	11.74			דד מאשרת קיימת		
													11.77	60	דד קיימת מאשרת	2.3			דד מבוסלת על רקע שטח לחננו בעתיד		
													0.04 0.21	70 71	דד מבצעת						

תערו: (1) במלידה וקיימת סתירה בתשריט בין קו הבניין המסומן בהדגשה לבין קו הבניין המסומן במגוש. הקובע הוא קו הבניין המסומן במגוש.

שבת הפכנון המסומן  
19-01-1999  
מחיי הדגוים



10. חניה : חניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן ארצי חוק התכנון והבנייה בהתאם לתקן חניה של עיריית אילת בתיאום עם מהנדס העיר ומחלקת תנועה, תקן חניה ייבדק על פי היעודים שבתכנית הבקשה להיתר בניה. שטחי החניה יהיו מוצללים ומוארים.

11. מערכות אלקטרו מכניות ומערכות תשתית :

11.1 כל מערכות התשתית בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות (כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכ"ו), תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר.

11.2 חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת-קרקעיים, או ישולבו בקומות קרקע, או מרתף של מבנים בתחום. האזורים המותרים בבניה.

11.3 מערכות מיזוג אוויר, ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הוועדה, של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.

11.4 חצרות משק ואספקה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים עם כניסה מבוקרת ושערים אטומים לקבלת חזות חיצונית מסודרת, מתקני אשפה יהיו ממוזגים ויבנו על פי מפרט טכני של עיריית אילת לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

12. תכניות פותח :

12.1 שמירת המצוק הקיים :

עבודות פיתוח במגע עם "המצוק" המזרחי הקיים יתוכננו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ויאושרו על ידו.

12.2 גידור שטחים מבונים, יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים, תכנית פיתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הוועדה כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.

12.3 אתרי בנייה חייבים בגידור זמני אטום, גדר אתר בנייה תבוצע בגובה מינימלי 2 מטר מעל פני הקרקע, ויתבצע בהתאם להנחיית מהנדס הוועדה, תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה, הגדר תקיף את כל אתר הבנייה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל.

13. חומרי גמר : מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים, יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור הוועדה לתכנון ובנייה והמשמשות לרישוי.

על מהנדס הוועדה, מוטלת החובה לוודא שימוש בחומרי גמר ברי-קיימא ונוחים לאחזקה, להבטחת שמירת החזות החיצונית של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, כגון אבן נסורה מלוטשת, פסיפס קרמי, צבע טמהגלס או כל חומר עמיד אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.

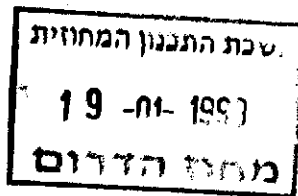
לא יהיה שימוש ביותר מ- 3 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, באחד מחומרי הגמר כנ"ל ייעשה שימוש דומיננטי על פני רוב שטחי המבנה החיצוניים חומרי גמר הנוספים באם יהיו כאלה ישמשו לגיוון מקומי בלבד, הגוון השולט יהיה בהיר, " חמר גמר " לצורך התקנה זאת, משמעותו החומר, הצורה והגוון במאוחד.

שימוש בחומרי גמר, יצוין, באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

14. תנאים למתן היתרי בניה :

לא יינתן היתר בניה אלא בתנאים הבאים :

- 14.1 א. קבלת אישור משרד הבריאות לתוכניות המלון.  
ב. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה לתחנת התדלוק.  
ג. קבלת אישור מחלקת הנדסה למערכות התשתית ולתכנית פיתוח, הכוללת פרטים ופתרון ניקוז אל האתר וממנו והגנה מפני שטפונות.  
ד. הגשת נספח סניטרי כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- 14.2 לא יינתנו היתרי בניה בשלבים.
- 14.3 היתר אכלוס יותנה בגמר פיתוח.
- 14.4 תנאי למתן היתרי בניה מתן פתרון אקוסטי ע"י יוזם התכנית להגנת המלון מפני רעש, כתוצאה מקרבת המלון לדרך מס' 90.



7

15. בטיחות טיסה  
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה אילת.

16. חלוקה ורישום

16.1 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

16.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשום המקומית אילת בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.

17. שלבי ביצוע

17.1 תחילת ביצוע - תוך שנה מתאריך אישור סופי של הת.ב.ע. בוועדה המחוזית.

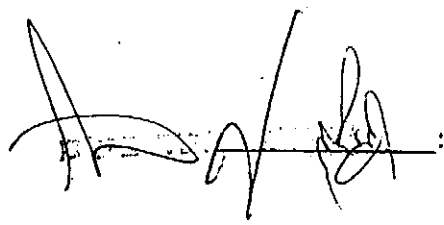
17.2 סיום ביצוע - תוך 6 שנים מתאריך אישור הסופי של הת.ב.ע. בוועדה המחוזית, שיפוץ חזיתות המבנה המסחרי הקיים יהיה תנאי לקבלת טופס 4 תקנה 5.

18. הטל השבחה : אישור התוכנית יחייב הטל השבחה כחוק.



שכת התכנון המחוזית  
19-10-19  
מחוז הדרום

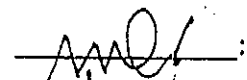
חתימות:



חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

אלמיג סנטר בע"מ  
מלון קרלטון-אילת  
ח.פ. 510768401



חתימת המזכנן

גרטנר ג בנר קובני  
אדריכלים בע"מ  
תפוצה ע"מ ל  
5-5-1620-5

