

6006325

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
20.09.2010  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי אילת  
תכנית מפורטת מס' 22/102/03/2  
שינוי לתכניות מפורטות מס': 10/102/03/2 ; 7/102/03/2  
מרכז מסחרי ומלון שלום פלאזה

-הוראות התכנית-

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
גישור תכנית מס' 22/102/03/2  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16/3/10 לאשר את התכנית  
במסגרת תוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 22/102/03/2  
בדרישה בלוקט קפרסומים מס' 6/63  
ביום 25/3/10

## מבוא

- (1) בחודש יוני 1992, נחתם הסכם בין: רשות שדות התעופה, הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת, הועדה המחוזית לתכנון ובניה- מחוז הדרום ובין היזם: חב' מלון שלום (אילת) בע"מ. מהות ההסכם: התאמת בנית מבנה המלון והמרכז המסחרי, לדרישות רשות שדות התעופה בדבר מגבלות גובה הבניה ליד שדה התעופה. בהסכם פורטו המגבלות והפיצוי שיקבל היזם בתוספת זכויות בניה על אלו המאושרות בתכנית המפורטת מס' 7/12/03/2 וכל הקשור בהענקת זכויות אלה.
- (2) תכנית זו באה לממש את הוראות ההסכם הנ"ל ולתת להן מסגרת תכנונית מתואמת לבנית בית המלון והמרכז המסחרי.
- (3) תכנית זו באה גם להסדיר את מידותיו ושטחו המדויק של המגרש המיועד למלון ומרכז מסחרי, על בסיסי מדידה עדכנית ותשריט ממוחשב.

31/08/10

מרחב תכנון מקומי אילת  
 תכנית מפורטת מס' 22/102/03/2  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/102/03/2 ; 10/102/03/2

1. **שם התכנית :**  
 תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' 22/102/03/2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/102/03/2 ; 10/102/03/2. מרכז מסחרי ומלון שלום פלאזה- אילת.
2. מחוז : הדרום  
 נפה : באר שבע  
 מקום : אילת, שדירות התמרים מס' 2- פינת דרך הערבה.  
 גוש : 40002 חלקי חלקות 72, 67, 49
3. **שטח התכנית :** 12.424 דונם.
4. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל.
5. **יזם ומגיש התכנית :** תב' מלון שלום (אילת) בע"מ  
 שד' התמרים 2 אילת טל': 08- 6366777
6. **עורך התכנית :** קלמן כ"ץ, ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ  
 קלמן כ"ץ אדריכל רשיון מס' 04291  
 רח' החשמונאים 113, ת"א טל': 03- 6227272  
 פקס : 03- 6857272
7. **מסמכי התכנית :** התכנית כוללת :
  - א. 9 דפי הוראות בכתב.
  - ב. תשריט ערוך בקנ.מ. 1: 500.
  - ג. נספח בינוי מנחה, המחייב מבחינת העמדת המבנה דרוגו וגבהו, ערוך בקנ.מ. 1: 500.
  - ד. נספח הסדרי תנועה וחניה ערוך בקנ.מ. 1: 500
 (להלן : "הוראות התכנית")  
 (להלן : "התשריט")  
 (להלן : "נספח הבינוי")  
 (להלן : "נספח התנועה")
8. **יחס לתכניות אחרות :**  
 הוראות תכנית מפורטת מס' 7/102/03/2 ; 10/102/03/2 תשארנה בתוקף למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.

9. מטרות התכנית :

- 9.1 תוספת 729.82 מ"ר של שטחים עיקריים עפ"י הסכם הפשרה (כמבואר במבוא לתכנית) (פירוט החישוב בסעיף 12.3 להלן).
- 9.2 קביעת שיעור שטחי השירות.
- 9.3 תיקון שטח המגרש המיועד למרכז מסחרי ולבית מלון עפ"י מדידה מדויקת שנערכה באופן ממחושב. השטח הוא 7239 מ"ר (במקום 7134 מ"ר) ויהווה את בסיס החישוב לאחוזי הבניה.
- 9.4 תיקון שטח טיילת עפ"י מדידה שנערכה באופן ממוחשב. השטח הוא 465 מ"ר .
- 9.5 קביעת קווי הבניה בגבולות המגרש.
- 9.6 קביעת הוראות בדבר מגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה.

10. ציונים בתשריט : כסימונם בתשריט ותיאורם במקרא.

11. תכליות ושימושים :

- 11.1 אזור מסחרי ומלון :  
השימושים בבית המלון יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים המקובלים ע"י משרד התיירות בעת הוצאת היתרי הבניה.  
השימושים באזור המסחרי יהיו למסחר קמעוני, שירותים אישיים ועסקיים.  
חניה לשימוש המלון ולאזור המסחרי תהיה בתחום המגרש בקומות חניה תת קרקעיות ובמפלס הרחוב ועפ"י נספח החניה המנחה.
- 11.2 טיילת :  
תשמש לתנועת הולכי רגל גינון ריצוף ונטיעות והרחבת מפרץ חניה לאורך דרך הערבה.
- 11.3 דרכים :  
ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל כהגדרתם בחוק.

12.1 טבלת מצב קיים עפ"י תכנית 7/102/03/2 :

הקומה	השימוש	אחוזי בניה	קוי בנין מגבול המגרש	
מרתף	מקלטים, מחסנים, ח'י מכוונות, מועדונים, שרותים וכד'		0	מ'
קרקע	מסחר, מלונאות, משרדים, מסעדות ובתי קפה.	60%	0	ממזרח מ'
			0	ממערב מ'
			0	מצפון מ'
			0	מדרום מ'
ק' א' (כולל מפלס הגלריה)	"	66%	0	ממזרח מ'
			4.5	ממערב מ' מציר הכביש.
			0	מצפון מ'
			0	מדרום מ'
ק' ב'	"	48%	0	ממזרח מ'
			4.5	ממערב מ' מציר הכביש.
			0	מצפון מ'
			0	מדרום מ'
ק' ג'	"	29%	4	ממזרח מ'
			4.5	ממערב מ' מציר הכביש.
			0	מצפון מ'
			16	מדרום מ'
ק' ד'	"	17%	20	ממזרח מ'
			4.5	ממערב מ' מציר הכביש.
			0	מצפון מ'
			40	מדרום מ'
ק' ה'	"	15%	30	ממזרח מ'
			4.5	ממערב מ' מציר הכביש.
			0	מצפון מ'
			40	מדרום מ'
ק' ו'	"	12%	40	ממזרח מ'
			4.5	ממערב מ' מציר הכביש.
			0	מצפון מ'
			40	מדרום מ'

12.1.1 גובה מבנים : (מצב קיים)

1. לאורך גבול מזרחי 3 קומות.
2. לאורך גבול מערבי 6 קומות.
3. לאורך גבול צפוני 6 קומות.
4. לאורך גבול דרומי 3 קומות.
5. בכל מקרה, הגובה המירבי של המבנה מעל פני הקרקע ומעל פני הים כפוף להגבלות הבניה בגין קיומו של שדה התעופה אילת כמפורט בנספח הבינוי ובתכנית הגגות שבנספח, המחייבים לענין הגובה ולאישור רשות התעופה האזרחית.

12.1.2 כניסות לשטח : (מצב קיים)

לא תותר כניסות רכב מכיוון שד' התמרים ומדרך ארצית.

12.1.3 חניה : (מצב קיים)

בתחום המגרש, שטח חניה מינימלי 25 מ"ר לכלי רכב. הקצאה מקומות חניה ע"פי הצעת תקן חניה של משרד התחבורה לעיר אילת. שטחי החניה הבנויים או המקורים אינם נכללים באחוזי הבניה.

12.2 מצב מוצע טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

קווי בניין	מס' חדרי מלון	מס' קומות מירבי	תכנית %	סה"כ כלי	היקפי בניה מירביים במגרש/מ"ר												שטח המגרש (מ"ר)	שימושים	האזור
					חניה			מטרות שירות			מטרות עיקריות			סה"כ	מ"ר				
					סה"כ	מעל	לקובעת	מ"ר	מ"ר	מ"ר	סה"כ	מ"ר	מ"ר			סה"כ			
מ"ר 101	280	(1)8	94%	5060	5060	1130	3960	4400	3500	900	4831.12	4673.72	157.4	7239	מסחר	אזור משולב מלונאות ומסחר			
				32010.80	5060	1130	3960	8600	6400	2200	18350.80	17520.20	830.60		מלונאות				
															סה"כ				

(1) הגובה המירבי מעל פני הים כפוף להגבלות הבניה בגין קיומו של שדה התעופה אילת כמפורט בנספח הבינוי ובתכנית הגאות שבנספח, המחייבים לעגן הגובה ולאישור רשות התעופה האזרחית.

### 12.3 תחשיב סכום השטחים העיקריים במגרש המיועד לאזור מסחרי ומלון:

12.3.1 שטח המגרש 7239 מ"ר x 247% = 17880.33 מ"ר.

12.3.2 תוספת שטח עיקרי, עפ"י הסכם הפשרה מיוני 1992 נבדקה ונקבעה ע"י מנהלת מח' הרישוי בעיריית אילת ב- 8.2.2000 = 729.82 מ"ר.

**סה"כ שטח עיקרי מותר: 18610.15 מ"ר.**

### 13. הוראות מיוחדות:

13.1 שטחי הבניה הנוספים המיועדים למלונאות יוקמו בחטיבה אחת וברצף בין

הקומות ובתוך כל קומה.

לא יותר ערוב שימושים בתחום הקומה ולא בין הקומות.

13.2 לא תותר המרת זכויות בניה ממלונאות למסחר או משרדים.

13.3 ניתן יהיה להמיר זכויות בניה ממסחר ומשרדים למלונאות.

13.4 סטייה מהוראות שפורטו בסעיפים 13.1, 13.2, 13.3 תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

### 14. תנאים למתן היתרי בניה:

14.1 היתרי הבניה יינתנו בהתאם להוראות תכנית זו ולאחר אישורה.

14.2 תנאי להיתר בניה למלון יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון, אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.

14.3 תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

14.4 מקלטים ומרחבים מוגנים יהיו עפ"י תקנות הג"א.

14.5 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנו בחיזוק המבנה ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכת תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

14.6 היתר לשינוי יעוד או שימוש בהתאם להוראות תכנית זו, במבנים קיימים, יותנו בהתאמת השימוש המוצע למבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

### 15. הגבלות בניה בגין נמל התעופה אילת

15.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות גובה ומתחמי רעש מטוסים (מר"מ 1 ומר"מ 2) הנובעים מקיומו של שדה התעופה אילת.

15.2 הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים טכניים על גג המבנה, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים וכו', כפוף להגבלות הבניה בגין קיומו של שדה התעופה אילת כמפורט בנספח הבינוי ובתכנית הגגות שבנספח, המחייבים לענין הגובה ואין לחרוג ממנו.

15.3 תכליות ושימושים המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמא/15, ימוגנו במיגון אקוסטי בהתאם לנספח האקוסטי בתמא/15 "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים" אשר יצורף למסמכי היתר הבניה/בקשות להקלה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכים אלה.

15.4 תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

**16. חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן החניה של תכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה ועפ"י המפורט בנספח התנועה.  
לא יעשה בחניה כל שימוש מסחרי, למעט גבית דמי כניסה. החניה תהיה פתוחה לציבור המשתמשים הרחב.

**הנחיות לתשתיות :**

כל עבודות התשתיות יבוצעו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.

**אספקת מים :** תהיה מרשת המים העירונית תוך הבטחת לחץ מים נאות לקומות העליונות.

**רשת קוי החשמל התקשורת וכבלי הטלפון :** יהיו תת קרקעיים ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

**ביוב :** המבנה יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם משרד הבריאות.

**17. הפקעות לצרכי ציבור :**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**18. חלוקה ורישום :**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

**19. שלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע תוך 15 שנים ממועד מתן תוקף לה.



דף חתימות:

יוזם ומגיש התכנית  
מלון שלום (אילת) בע"מ

בעל הקרקע  
"י שלום (אילת) בע"מ"

המתכנן:  
קלמן כ"ז, ירון כ"ץ אדריכלים  
(1997) בע"מ

הועדה המחוזית:

הועדה המקומית: