

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 12.01.2011
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס' 1/162/03/2

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

מלון הנסיכה – חוף דרומי אילת

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 1/162/03/2
 הועדה הנתחית לתכנון ולבניה החליטה
 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה הנתחית

הודעה על אישור תכנית מס' 1/162/03/2
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

- תאריך: 1.4.04
- תאריך: 10.6.04
- תאריך: 12.8.04
- תאריך: 19.9.04
- תאריך: 14.10.04
- תאריך: 22.11.04
- תאריך: 17.2.05
- תאריך: 6.3.05
- תאריך: 11.9.05
- תאריך: 30.4.07
- תאריך: 6.9.07
- תאריך: 3.12.07
- תאריך: 23.3.08
- תאריך: 3.8.08
- תאריך: 10.1.10 - עדכון לפי החלטת וולחוף ומועצה ארצית
- תאריך: 24.2.10
- תאריך: 28.12.10 לפי לשכת התכנון המחוזית

מבוא – דברי הסבר

חברת לקסן בעלת מלון הנסיכה מקדמת עריכת תוכנית בניין עיר חדשה למגרש המלון.

התכנית מציעה תוספת של אגף חדרים נמוך באופי של כפר נופש, בן 90 יחידות, (במלון הקיים 430 יחידות) לרבות תוספת זכויות בניה בהתאם. האגף המוצע ימוקם על שטח מגרש הטניס הקיים במלון. בנוסף התכנית גם משנה את גבולות אזור המלונאות בהתאם לצרכי המלון ע"י חילופי שטחים.

כמו כן התכנית באה להסדיר ליקויים טכניים שנפלו בתכניות בניין העיר שבתוקף.

- א. כללי
1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא מס' 1/162/03/2, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, מלון הנסיכה – חוף דרומי אילת.
 2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 7 דפי הוראות בכתב לתכנית ("להלן הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 ("להלן: התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1000, 1:500, 1:250.
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500.
ה. תשריט הסבר (קומפילציה) בקנ"מ 1:1000.
 3. מקום
אילת, חוף דרומי, מלון "הנסיכה".
רח' דרך מצריים.
נ.צ מרכזי: 190/625, 378/750.
 4. מחוז
דרום
 5. נפה
באר שבע
 6. גוש
40033
 7. חלקה
ח"ח 1, 3
 8. שטח התכנית
40.964 דונם.
 9. מגיש התכנית:
אלכסנדר טסלר – חב' לקסן בע"מ, קויפמן 2 תל אביב, טל: 5167615 – 03, מס' דרכון גרמני: 401013420.
 10. עורך התכנית
יהודה פייגין – אדריכלים, מס' רשיון 07199
מעלה הצופים 19, רמת גן טל: 6738478-03
 11. בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל, וכן חכירה של חב' לקסן.
 12. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
 13. יחס לתכניות אחרות
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר אילת 101/02/2 על כל תיקוניה, תכנית מס' 56/101/02/2 ותכניות מס' 162/03/2, 162/03/2 א'. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית קודמת תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.

14. מטרות התכנית
- א. תוספת 90 יחידות אכסון מלונאי, סה"כ בתכנית 520 יחידות איכסון.
 - ב. תוספת שטחים עיקריים מ- 34,001.5 מ"ר ל- 41,205.2 מ"ר במגרש המיועד לאזור מלונאות.
 - ג. קביעת שטחי שרות בהתאם לקובץ תקנות 5422 התשנ"ב 1992, סה"כ כ- 6,059.6 מ"ר מעל הקרקע ו- 3,029.8 מ"ר מתחת לקרקע.
 - ד. קביעת קווי בניין.
 - ה. התכנית קובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
 - ו. שינוי יעוד משצ"פ ושטח לא לבניה לאזור מלונאות ולאזור נוף פתוח.
 - ז. שינוי יעוד מאזור מלונאות לאזור נוף פתוח.
 - ח. קביעות זכויות בניה לתחנת שאיבה לפי הקיים.

15. תכליות ושימושים
- א. אזור מלונאות – מגרש מס' 100
מלונאות על כל מתקניה ושימושיה בהתאם לתקנים הפיסיים המקובלים במשרד התיירות בעת מתן היתר בניה (בנוסף ל- 430 יחידות האיכסון הרגילות הקיימות בשטח התכנית).
באזור מלונאות תתאפשר בנית 90 יחידות אכסון מלונאי מיוחד, אשר יעמדו לרשות חב' הניהול לשימוש הציבור הרחב, לפחות 9 חודשים בשנה בתחום השטח המסומן כמתחם לבניה בתשריט. זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה – מגרש מס' 100:
אזור זה הינו שטח למלונאות עם חניה עם זיקת הנאה לציבור. בשטח זה המיועד לחניות ודרכי גישה, לא תותר בו כל בניה. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ולכלי רכב וחניה בשטח המסומן כך בתשריט, זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין.
 - ב. אזור נוף פתוח – מגרשים מס' 300, 400, 500, 600
השימושים המותרים הינם: נטיעות וגינות, מצפורים, שבילי טיול, מתקני תברואה לשימוש המטיילים. תותר העברת תשתיות מקומיות תוך התחשבות בערכי השטח ובנוף.
במגרש מס' 300 לא תותר כל עבודה או בניה אלא בהתאם ובכפוף לתכנית מקומית מאושרת בהתאם להוראות תמ"א 13 – חוף מפרץ אילת. מגרש מס' 600 מיועד להשלמת השטחים הפתוחים של מלון הנסיכה, במגרשים 400 ו- 600 תובטח זכות מעבר חופשי לציבור הולכי רגל ללא כל הגבלה.
במגרש מס' 500 תותר הקמה של תחנת שאיבה.
 - ג. דרך וחניה ציבורית – מגרש מס' 200
דרכים וחניות כמתואר ומסומן בתשריט
דרך ראשית מס' 90 בהתאם להוראות תמ"א 3 תכנית מתאר ארצית לדרכים.

מצב קיים

הערות	תקן חניה				קווי בניין			מספר קומות המותר מעל מפלס הכניסה הראשית	שטחי בניה %	שטח החלקה (דונם) עפ"י התקנון (ראה סעיף 14 א' בתקנון)	מס' החלקה	היעוד
	חניות רכב גדול	מס' חדרים מ"ר	חניות רכב פרטי	מס' חדרים מ"ר	לאורך צד צפון מזרח (מ')	לאורך צד דרום מזרח (מ')	לאורך דרך ראשית					
זכויות הבניה בחלקות ג' + ח' ישמשו חלקית בחלקה א' תכנית מס' 162/03/2	1	50 ח'	1	4 ח'	3	10	לפי תשריט	15	130%	23,595	א, ג'	אזור מלונאות
							עפ"י תכנית 56/101/02/3 מ' מציר הדרך		130%	2.560	ח'	אזור מלונאות עם חניה עם זיקת הנאה לציבור

הערות:

1. בשטחי הבניה המזכירים לא יכללו שטחי מקלטים, מרפסות לא מקורות, חניות מקורות וחצר משק מקורה במרתף הבניין.
2. השטח בפועל של אזור מלונאות עפ"י תשריט תכניות מפורטות מס' 162/03/2 ו- 162/03/2 א' שבתוקף במדידה ממוחשבת הינו כ- 30.298 דונם, השטח הרשום בהוראות תכנית מפורטת מס' 162/03/2 א' בתוקף הינו 26.155 דונם.
3. ההפרש בין השטחים נבע מטעות במדידה הגרפית של המגרש הלא רגולרי שנעשתה בזמנו במדידה ידנית ולא ממוחשבת. לתכנית מפורטת 162/03/2 א' ניתנה הקלה של 6% בועדת משנה מיום 14.01.99

מצב מוצע

סה"כ מס' יחידות איכסון	מספר קומות לתוספת יח' איכסון	מס' קומות המותר מעל מפלס הכניסה הראשית	קווי בניין כמסומן בתשריט				היקפי בניה מירבית במגרש (1)				שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש חדש	היעוד	
			לאורך צד צפון מזרח (מ')	לאורך צד דרום מזרח (מ')	לאורך דרך ראשית	סה"כ	מיקום	עיקריות (מ"ר) (2)	למטרות שירות	למטרות שירות לחניה מקורה				סה"כ
520 מתוך 90 יח' לאיכסון מיוחד	6 + 2 קומות מתחת לקרקע	15	0	0 - 7	25 - 28 מטר מציר הדרך	50294.6	3029.8	6059.6	41205.2	מעל הקרקע מתחת לקרקע	30.298	100	אזור מלונאות	
-	-	-	0	0	20	מתקן הנדסי לפי הקיים בשטח				0.084	500	איזור נוף פתוח		

הערות:

1. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
2. מתוך סה"כ השטחים העיקריים למטרות מלונאות יותרו עד 7,203.7 מ"ר לאכסון מלונאי מיוחד.
3. בנוסף לשטחים האמורים בטבלה תותר הקמת מרפסת מקורה בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחידת ארוח לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
4. מעברים, פרזדורים ומבואות במלון כלולים בשטחים המפורטים בטבלה.
5. בסמכות הועדה המקומית, במידה וידרש, להוסיף שטחי שרות לחניה מתחת למפלס הכניסה, בהתאם לדרישות התקן.

17. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה יינתנו בהתאם להוראות תוכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה, אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאיכלוס ביצוע הסדרי תנועה בפועל.
- ג. סיכונים סיסמיים:
1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגבה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.
- ד. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח המעיד על ביצוע עבודות סילוק סלעים רופפים במדרונות סמוכים לאזור התכנית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה - אישור רשות הניקוז.
- ו. תנאי למתן היתר בניה – התאמה של הבינוי החדש, לקווים האדריכליים של המלון הקיים ולתצורה המיוחדת של פתחת הואדי. תכנית הבינוי המפורטת שתהווה בסיס להיתר הבניה תובא כתנאי לקבלת ההיתר בפני יו"ר הוולחוף לאישורה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון וכן אישור משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד ינוהל ע"י גוף ניהול מלונאי מאושר על ידו.

18. מערכות תשתית והוראות כלליות

- א. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת והרשויות המסמכות. לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תכניות אלה ולוח זמנים לביצועם.
- ב. צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- חדרי הטרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים.
- ג. ליחידות של איכסון מלונאי מיוחד יותקנו מוני מים, חשמל וגז משותפים לכל היחידות.
- ד. מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה המקומית של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש.
- ה. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אוטומטיים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ו. גידור שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים. תכנית פיתוח תכלול פרטי הגדור המוצע ותוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.
- ז. אתרי בניה חייבים בגידור זמני. גדר אתר הבניה תבוצע בגובה מינימלי של 2 מ' מעל פני הקרקע, ותיצבע בהתאם להנחיית מהנדס הועדה המקומית. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל, והמרווח בין לוחות הגיור והעמודים לא יעלה על 5 ס"מ.
- ח. לא יורשה שילוט לא מתוכנן בכל איזורי התוכנית, כולל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה ובאישור מהנדס הועדה המקומית. הוצאת רשיון עסק וחידושו מותנים בקבלת אישור ועדת השילוט הפועלת מטעם עיריית אילת.
- ט. הגימון בשטח התכנית יעשה בהתייעצות עם רט"ג. בפיתוח לא יפגעו עצי השיטה במעלה הנחל הסמוכים לקצה הקו הכחול המערבי של המלון.

חמרי גמר

מפרט חמרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור רשות הרשוי המקומית. השימוש בחמרי גמר יצוין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

תשתיות חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים 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 החשמל מחוז הדרום.

19. חלוקה ורישום

בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

20. חניה

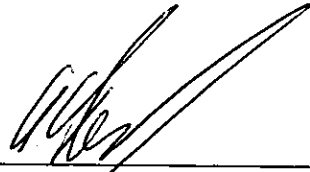
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר אילת או לחילופין בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בניה.

21. הפקעה 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.

22. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלב אחד.



חתימת המגיש

פייגין אדרימלים (1995) בע"מ

מעלה הצומח 19 יועץ טל: 03-6738478 שוו תמיה
 מהואכת עם רשויות תכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה גיבשה תכנון בלבד.
 על וכות ייוזם תכנון או לכו כל עני אחר כשטר
 תכנון על עיו זא תעצה תוסף עננתם נסנו הסכס
 כלל וכות תסקה הנדון וזאת במסגרת הסמכת כל
 כלל תדעת מוטי כל יינו.
 ראש תתו
 ידונו הסכס גניו זשטר הכללי התכנית אין החתימתו
 על התכנית חכרה או תודאו דעיות הסכס כאמור ו/או
 מתור על כותנו לבסלו בגיל תעיהו עיי מי שרכב
 מאתנו על מיו יכויות טלשחן תשטה ו/או על כל וכו
 אתרת העומדת לנו ספה הסכס אמנו נעמיו כל דנו
 שכו תמימתנו ניתנת אך וביט כל וכוה סכס הכוויית.
 מינוחל מקריקעי ישראל
 מארח תדרוכ
 תאריך 28-1-77

חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

לנדיוז

תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ
 03-5619155/6 70

חתימת יועץ תנועה

חתימת מוודד: