

מרחב תכנון מקומי - אילת

מחוז דרום

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
27.06.2012  
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' 104/101/02/2

מרכז תיירות דרך יותם - אילת.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה על ידי שר הפנים ביום  
בנת 2012  
מנהלת מרחב התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית לחליטה ביום:  
30/4/12  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

- תאריך : יוני 2012
- עדכון : יוני 2009
- יולי 2008
- מרץ 2006
- ספטמבר 2004
- מאי 2003
- נובמבר 2008
- נובמבר 2009
- אוגוסט 2010
- נובמבר 2010
- אפריל 2011
- אוקטובר 2011

**מבוא לתכנית מפורטת מס' 104/101/02/2**

מטרת התכנית להכשיר סטוטורית בניה קיימת ולאפשר תוספת בנייה עפ"י היעוד הקיים, במסגרת גבולות המגרשים הקיימים, ע"י תוספת אחוזי בניה.

העיצוב האדריכלי של החזיתות והפיתוח בשטח התכנית יהיה בהתאם לנספח חזיתות כללי ונספח פיתוח אשר יאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 104/101/02/2 מרכז תיירות דרך יותם, אילת.
2. **המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :**
  - א. 6 דפי הוראות בכתב לתכנית (להלן "הוראות לתכנית").
  - ב. תשריט ערוך בקני"מ 500 : 1 (להלן "התשריט").
  - ג. נספח בינוי ופיתוח מנחה בקני"מ 500 : 1 (להלן "נספח הבינוי והפיתוח").
  - ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 500 : 1 (להלן "נספח התנועה").
3. **מקום :** נ.צ. 384850 195000 אילת, מרכז תיירות, רח' דרך יותם.
4. **מחוז :** דרום
5. **נפה :** באר שבע
6. **גוש :** 40122
7. **חלקות וחלקי חלקות :** 3, 14, 7 חלקי, 6 חלקי, 5 חלקי, 2 חלקי, 13 חלקי, 12 חלקי, 11 חלקי, 10 חלקי, 1 חלקי.
8. **שטח התכנית :** 20.053 דונם.
9. **מגישי התכנית :** החברה בגוש 40006 אילת, לוי רפי חורש יהודה מיוצגים ע"י: מקס ראובן ת.ז. 6970868 ת"ד 1070 אילת, טל': 08 6374614 וע"י רפאל לוי ת.ז. 6-2682960, משעול קיסוס 12 אילת, טל': 08 6376237.
10. **עורך התכנית :** אייל לוגאסי, אדריכלים, טל': 08-6340269 ת"ד 4077 אילת, מיקוד 88000 אדריכל לוגאסי אייל, מס' רשיון : 83782
11. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל.  
**בעלי זכויות בקרקע:** החברה בגוש 40006 אילת, לוי רפי חורש יהודה, חב' בגוש 40006 אילת בע"מ, לוי פמילי בע"מ. מיוצגים ע"י: מקס ראובן ת.ז. 6970868 ת"ד 1070 אילת, טל': 08 6374614 וע"י רפאל לוי ת.ז. 6-2682960, משעול קיסוס 12 אילת, טל': 08 6376237.
12. **ציונים בתשריט :** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
13. **יחס לתכניות אחרות :** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 101/02/2 ומשנה תכניות מס' 37/101/02/2 ומס' 4/101/02/2.
14. **מטרת התכנית :** א. להכשיר סטטוטורית בניה קיימת ולאפשר תוספת בנייה משטח 7130 מ"ר (קיים) ל-7932 מ"ר (מוצע) עיקרי, במסגרת גבולות המגרשים הקיימים.  
ב. קביעת שטחי בניה מרביים לכ-8812 מ"ר מתוכם כ-7932 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.  
ג. קביעת קווי בניין לרבות קווי בניין 0.
15. **תכליות ושימושים :** א. אזור משולב מסחר ותיירות – הכולל מבני חנויות לתיירות, גלריות, אולמי תצוגה, בתי קפה, משרדים, חדרים להשכרה ושירותי תיירות שונים, במבנים בני שתיים ושלוש קומות.  
ב. אזור מסחרי – חנויות לתיירות, גלריות, בתי קפה, מסעדות ומשרדים.  
ג. שטח ציבורי פתוח – אזור זה מיועד לגינון, נוי, שבילים, שילוט, מצללות מחומרים קלים ומעבר תשתיות תת קרקעיות ולא תתאפשר בתחומו כל בניה או חניה. בתחום "הנחיות מיוחדות" כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי, בנוסף לשימושים המותרים, יותר שימוש של חניה ציבורית (ללא בניה), שימוש זה מוגבל עד לאישורה של תכנית מפורטת אחרת לאזור זה.  
ד. **דרך ארצית** – דרכים ארציות מס' 901 ומס' 12 (דרך יותם) בהתאם להוראות תמ"א 3 – תכניות מתאר ארצית לדרכים. דרכים – לא תתאפשר גישה מוטורית מדרך 901 לפרויקט.

16. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה :

- א. זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים : עפ"י תכנית מס' 4/101/02/2 תנאי הבניה- א. ליעד את השטח לשירותי תיירות מלונאות ומגורי תיירים.  
 ב. לבנות מרכז מסחרי תיירותי שיכלול מבני חנויות לתיירות, גלריות אולמי תצוגה, בתי קפה, משרדים, חדרים להשכרה ושירותי תיירות שונים, במבנים בני שתיים ושלוש קומות, בשטח כללי של 7200 מ"ר.  
 קווי בנין- לכביש מצפון : 4 מטר.  
 לשטח המוקפא ממזרח : גבול השטח המוקפא.  
 לגבול השטח מדרום : 4 מטר.  
 לגבול התכנית ממערב : 6 מטר.

ב. טבלת שימושים ותקנות בניה- מצב קיים : עפ"י תכנית מס' 37/101/02/2

מס' קומה	יעוד	אחוזי בניה*	גובה בניה מכסימלי	מס' קומות	גג
קרקע	חנויות	100%	8 מטר	2	רעפים
א	מסעדה	100%			

\* שטח המגרש בתכנית : 180 מ"ר.  
 קווי בנין מגבולות המגרש יהיו (עפ"י תכנית הבינוי) אפס מכל הצדדים בשתי הקומות.

הערה :

בתאריך 14/4/2004 אושרה תכנית איחוד וחלוקה של מרכז תיירות, ע"י מנהל מקרקעי ישראל.

ג. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע :

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	היקפי בניה מרביים במגרש ב-מ"ר			תכנית מרבית במ"ר	סה"כ לכל הקומות	מספר יחידות אכסון	קווי בנין			גובה בניה מרבי מותר מעל פני הים
			עיקר	שרות	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי	
אזור משולב מסחר ותיירות	א1	1950	1856	206	2062	1270	5	כמסומן בתשריט			2	
	א4	1648	1794	199	1993	760	8	כמסומן בתשריט			3	
	א5	815	891	99	990	360	5	כמסומן בתשריט			3	
	6	891	787.5	87.5	875	270	5	כמסומן בתשריט			3	
	7	391	514	57	571	351	2	כמסומן בתשריט			2	
	8	568	679.5	75.5	755	395	2	כמסומן בתשריט			2	
	א12	921	1085	120	1205	725	2	כמסומן בתשריט			2	
אזור מסחרי	11	**202	325	36	361	173	-	כמסומן בתשריט			2	
סה"כ		7386	7932	880	8812	4304	29					

## 17. תנאים למתן היתר בנייה :

17.1 היתרי הבניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובתנאי אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח.

17.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לטופס 4 הינו ביצוע בפועל.

17.3 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח מחייבת הכוללת לפחות את המרכיבים הבאים : ריצוף, תאורה, שילוט, גדרות, חומרי גמר, גינון וריהוט רחוב.  
תכנית הפיתוח תתואם עם משרד התיירות.

17.4 תנאי למתן טופס 4 בשטח התכנית יהיה אישור העירייה של הסכם להסדרה של התחזוקה באזור.

17.5 תנאי למתן טופס 4 לכל מרכיב מסחרי מתוקף התכנית יהיה ביצוע בפועל של מרכיב תכנית הבניי והפיתוח אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

### 17.6 סיכונים סיסמיים -

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. "

### 17.7 בטיחות הטיסה-

1. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של ש"ת אילת, לא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה להגבלות הקיימות.
2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם להגבלות הבניה הקיימות (15 מ' מתחת לגובה המרבי המותר לבניה).
4. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

### 17.8 עיצוב אדריכלי לאורך הרחובות -

הטיפול בחזית המבנים של מרכז התיירות לאורך הרחובות, יהיה בהתאם לנספח חזיתות כללי לאורך הרחובות המקיפים המלווים את הבינוי אשר יאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה. נספח זה יראה הסתכלות מקיפה וקשר המשכי של חזיתות המבנים לאורך הרחובות בהתייחס לגובה המסות, חומרי גמר, הצללות וכ"ו.

18. מערכות תשתית :

**כללי-** כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

**תשתיות חשמל - הוראות בינוי ומיתוח**

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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 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'
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 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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שנפחם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

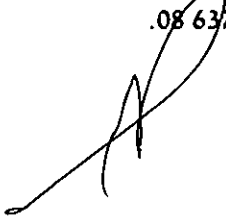
19. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון ותבנייה.

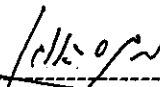
20. חניה : החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרשים.

21. זמן ביצוע : 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

22. חתימות :

מגישי התכנית : החברה בגוש 40006 אילת, לוי רפי חורש יהודה  
מיוצגים ע"י: מקס ראובן ת.ז. 6970868 ת"ד 1070 אילת, טל': 08 6374614.  
וע"י רפאל לוי ת.ז. 6-2682960, משעול קיסוס 12 אילת, טל': 08 6376237.



  
-----  
מקסי אלקס  
מפניס מ"ן  
-----

לוגסי אייל אדריכלי  
מ"ר 83782  
ת.ז. 4077 אילת, 8000

עורך התכנית : אדריכל אייל לוגאסי.

-----

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל



  
-----  
מקסי אלקס  
מפניס מ"ן  
-----

בעלי זכויות בקרקע :

-----