

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 78/114/03/2

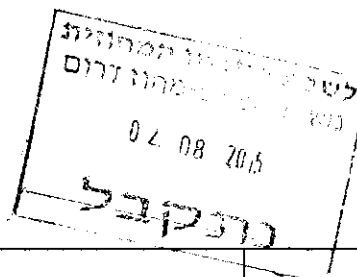
שם תוכנית: מלון ויסטה - אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה היום: <u>18/5/15</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור השר ☒ התכנית נקבעה טענה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית <u>18/5/15</u> תאריך	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מלון "ויסטה" בן 84 חד' הממוקם בחוף הצפוני של אילת הקרוב לים ולמקומות בילוי ובצמידות לפארק הקרח ולעיר המלכים.
עקב המיקום והביקוש למלון הנותן רמת שירות גבוהה, התכנית מציעה הגדלת החדרים במלון ל- 116 חד'
וכן הגדלת זכויות בניה במלון קיים מ-140% ל- 237% בשטח עיקרי, שינוי בקווי בנין ותוספת במס' קומות מ- 5 ק' ל- 7 ק'

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מלון ויסטה - אילת
1.1	מספר התוכנית	78/114/03/2
1.2	שטח התוכנית	2,840 מ"ר
1.3	מהדורות	- שלב - מילוי תנאים למתן תיקוף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	30.06.15
1.4	סיווג התוכנית	- סוג התוכנית - תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילת
- קואורדינטה X 196175
קואורדינטה Y 385175
- 1.5.2 תיאור מקום** אזור התיירות חוף צפוני
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת
- התייחסות לתחום הרשות**
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- חלק מתחום הרשות באר שבע אילת
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
- קאמן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40168	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		1 (ארעית)
40172	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		1 (ארעית)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
41/114/03/2	א122

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
42/114/03/2 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 42/114/03/2 ממשיכות לחול.	4283	12.2.95
41/114/03/2 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 41/114/03/2 ממשיכות לחול.	4362	19.12.95
תמ"א 13 ✓	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 13, הוראות תמ"א 13 תחולנה על תוכנית זו.	5414	07.07.2005

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		14		31.07.2014	סלו בן עמי	ו. מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1 : 250		1	31.07.2014	סלו בן-עמי	ו. מחוזית	
נספח בינוי	(*) מנחה	1: 200		1	31.07.2014	סלו בן עמי	ו. מחוזית	
נספח תנועה	מנחה אך מחייב עפ"י תקן ארצי.	1 : 200		1	31.07.2014	קריץ מהנדסים	ו. מחוזית	

(*) נספח הבינוי מנחה ומחייב לעניין :
גובה המבנה, קווי הבנין, חומרי הגמר והוראות סגירת חצר המשק.

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ני)
	מלון צופיה בע"מ	ל.ר.		ל.ר.	510901614	רח' קאמן החוף הצפוני, אילת	08-6303030		08-6303040		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח	ל.ר.	ל.ר.		קרית הממשלה רח' התקווה 4 קומה א' ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333			
• חוכר		מלון צופיה בע"מ			510901614	רח' קאמן החוף הצפוני, אילת	08-6303030		08-6303040	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	סלו בן-עמי	1702090-0	33939			רח' הרצל 63 ראשון לציון	03-9660158		03-9642205	salos@salos.co.il
• מודד		סוסיניצקי ויטלי		902			ת.ד. 200 - אילת	08-6323122		08-6323124	Vitaly-medidot1@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת זכויות בניה וקומות, במגרש המיועד למלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת מס' קומות, מעל הכניסה הקובעת, מ-5 ל-7 קומות, במבנה קיים.
- הגדלת זכויות בניה בשטח עיקרי: מ-140% ל-237% ובשטח שירות: מ-65% ל-83%.
- קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.840
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תיירות /	חדרים	84	+32	116		
מלונאות	מ"ר	2,730	+1,892	4,622		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
				מלונאות	100
				דרך מאושרת	200

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
67.00	1950.00	מלונאות		67.00	1950.00	* מלונאות ונופש ג'
31.00	890.00	דרך מאושרת		31.00	890.00	דרך מאושרת
100	2,840	סה"כ		100	2,840	סה"כ

* יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:	
	מלונאות	
4.1.1	שימושים	
א.	מלונאות, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	חומרי הגמר יהיו קשיחים כגון: חיפוי אבן, אלומיניום, זכוכית וכדומה, (עפ"י החזיתות הקיימות) לא יותר שימוש בגגות פלסטיק או שימוש בחומרים מתכלים. השימוש בחומרי הגמר יצוין באופן ברור על גבי החזיתות בבקשות להיתר. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת ע"י שער אוטומטי, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקייה כל זאת לשביעות רצון מהנדס הועדה. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכו'. מערכות מיזוג אוויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת אלא בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית לענין מיזוג אוויר, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם ובמקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל. תותר בניית בריכת שחיה על הגג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר חדרים	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מלונאות	100	1950	230% (2)	60% (כולל חניה) (2) + 260 מ"ר למרפסות	7%	23%	320%	116		65%	24.00 מעל הכניסה הקובעת 27.00 גובה מירבי (1)	7	1			כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי המנחה (3) , (4)	

- (1) הגובה המירבי יכלול מעקות, מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מעליות ואלמנטים אדריכליים.
(גובה אבסולוטי 32.23 = 27.00 +)
(2) ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת
(3) בקו בנין אפס תותר הקמת מצללות (כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי).
(4) קו בנין לחניות כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול חברה לפיתוח חוף אילת וחברת "עין נטפים" בענין העמסת תשתיות עירוניות.
- (2) תנאי למתן היתר בניה יהא עמידה בתנאים הפיזיים של משרדי התיירות והבריאות.
- (3) תנאי למתן היתר בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
- (4) היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3. בטיחות הטיסה

- (א) על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה המושתות ע"י ש"ת י.הויזמן אילת.
- (ב) תנאי למתן היתר בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
- (ג) תנאי להקמת מנופים עגורנים וציוד הנדסי בתחום התכנית אשר גובהם עולה על 40 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות שדות התעופה לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.4. תשתיות

כל חיבורי התשתית בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ויחוברו אל המערכות העירוניות הקיימות: מים, ביוב, ניקוז חשמל ותקשורת. כל המערכות יבוצעו בשטח המגרש ויחוברו למערכות העירוניות במקום שיקבע ע"י עיריית אילת.

6.5. איכות הסביבה

- כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית אילת.

6.6. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

6.7. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.8 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תעודת זהות:	מלון צופיה בע"מ	
510901614	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	
מספר תעודת זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	שם:	עורך התוכנית
מספר תעודת זהות:	סלו בן עמי	
017020900	תאגיד:	
חתימה: סלו בן עמי אדריכל חדר צליל, ראשון לציון מ.ר. 33939 טל' 05-9660158, פקס: 05-9642205		

תאריך:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:	
	לא רלוונטי	

תאריך:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תעודת זהות:	מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	תאגיד:	
מספר תעודת זהות:	שם:	חוכר
510901614	מלון צופיה בע"מ	
	תאגיד:	