

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0192427

מלון מגדלי דויד, בחוף הצפוני, אילת

מחוז

דרום

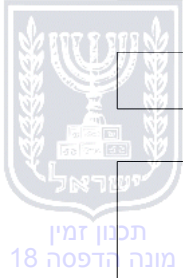
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להגדיל את שטחי הבניה ומגבלות הבניה במגרש 121א המיועד למלונאות (לפי תכנית מאושרת 41/114/03/2),
בשימוש: למלון חדרים - אכסון מלונאי רגיל.
ע"י הוספת 2 קומות טיפוסיות של חדרים והגדלת קומת המרתף לחניה.
זאת ללא שינוי היעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מלון מגדלי דויד, בחוף הצפוני, אילת
מספר התכנית	602-0192427	
שטח התכנית	2.965 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	196204
קואורדינאטה Y	385216

1.5.2 תיאור מקום

מלון מגדלי דויד, רח' אריקה, אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אריקה	אילת

שכונה החוף הצפוני באילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40168	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
07/07/2005	3328	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13 חופי מפרץ אילת. הוראות תכנית תמא/13 חופי מפרץ אילת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13 חופי מפרץ אילת
19/12/1995	967	4362	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	41/114/03/2
12/02/1995	2116	4283	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	42/114/03/2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה, מחייב לגבי תכנית, קוי בנין ומס' הקומות	08: 31 15/04/2019	אייל לוגאסי	15/04/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 32 15/04/2019	זאהר זידאן	15/04/2019	1	1: 500	מנחה	חניה
לא		14: 58 19/03/2019	אייל לוגאסי	19/03/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שחר בית עדה		אביטל נכסים (ח.כ.) בע"מ	בני ברק	(1)		08-6340269	08-6370861	shachar320@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' המכללה 10 בני ברק.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250	08-6264251	
חוכר		שחר בית עדה		אביטל נכסים (ח.כ.) בע"מ	בני ברק	(1)		08-6340269	08-6370861	shachar320@gmail.com

(1) כתובת: רח' המכללה 10 בני ברק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alon- map@eilatcity.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		אילת	רוזמרין	2	054-3099300		avi.arch19@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 4077 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטחי הבניה ומגבלות הבניה במגרש בשימוש: למלון חדרים - אכסון מלונאי רגיל. ע"י הוספת 2 קומות של חדרים והגדלת קומת המרתף לחניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת השימושים במבנה למלון חדרים: אכסון מלונאי רגיל.

2. תוספת 2 קומות - מאושר: 6, מוצע: 8 קומות.

3. תוספת שטחי עיקרי.

תוספת שטח שרות וחניה מתחת לקרקע.

4. תוספת יח"א מלונאיות: מאושר: 113 יח"א, מוצע: 161 יח"א בהתאם לאישור משרד התיירות.

5. הגדלת תכסית קומת מרתף לקו בנין 0 לכיוון מערב ו-4 מ' מכיוון דרום. קו בניין תת קרקעי 0 לכל כיוון ו 4 מ' לכיוון דרום.

6. שינוי קו בניין קדמי: מאושר 8 מ' מוצע 7 מ'

7. הגבהת רום גובה - גובה מירבי מותר מעל הכניסה הראשית +22.5, גובה בניה מירבי מוצע +32.0 כולל מפלס חדרי מכונות.

8. ביטול חיוב לגמר חיפוי פסיפס.

9. שינוי בהוראות בינוי- ביטול הוראה לדרוג מכון מזרח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

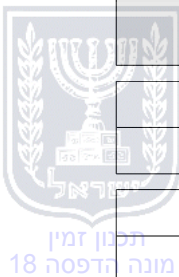
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)		121
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	121
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	121
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	121

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות ונופש ג'	2,965	100
סה"כ	2,965	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,965.42	100
סה"כ	2,965.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	מלון חדרים - אכסון מלונאי רגיל, הכולל שטחי שירותים ציבוריים לרווחת הנופשים עפ"י התקנים הפזיים של משרד התיירות שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>במלון יותר אכסון מלונאי רגיל בכמות לפי אישור משרד התיירות - 161 חדרים. במגרש יותרו 8 קומות ובגג יותרו חללים טכניים למאגרי מים, אנסטלציה, ח.מעליות, ח.חשמל ומתקנים למיזוג. בקומת המרתף יותרו שימושים לחניה, אחסנה, מטבח, מלתחות עובדים, מתקנים טכניים ומערכות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>2) על אף האמור מעלה, יותר איכסון מלונאי אף אם הוא בבעלותו של יותר מגורם אחד ועומד לשימוש הציבור הרחב מרבית ימות השנה, ולפרקי זמן קצרים וקצובים בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>א. האכסון המלונאי המיוחד יותר רק בתכנית למלונאות במרקם החופי לחף ים המלח או בתכנית למלונאות בשטח הישוב העירוני אילת.</p> <p>ב. למעלה ממחצית מיחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצרים קצובים.</p> <p>ג. יתרת יחידות האירוח יעמדו לרשות הציבור הרחב לפחות תשעה חודשים בכל שנה קלנדרית ומיקומן לא יהיה בשטח הפונה לים או לנוף מיוחד או בשורת המבנים הראשונה.</p> <p>ד. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל על ידי גוף ניהול מלונאי המאושר על ידו.</p> <p>ה. בתחום הסביבה החופית התקבל אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית, לאחר שהשתכנעה כי אכסון המלונאי המיוחד חיוני, ונימקה זאת בהחלטתה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מפלס ה-0.00 = 5.45 אבסולוטי המופיע בתכנית היא נקודת הגובה המוחלטת למדידה של גובה הבניין המותר עפ"י תכנית זו. אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר יבוצעו במפלס ה-0.00.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גמר המבנה- קירות חוץ- טיח מגוון + חיפוי אבן או חיפוי קשיח אחר, מינימום 50%. חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה.</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
יותרו בליטת מרפסות קונזוליות עד 2 מ' מקו בנין בכל היקף המבנה, בגובה 2 קומות לפחות ממפלס ה-0.00.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(8) 7	(9) 10	(8) 5	(7) 5	1	8	(6) 31.5	(5) 161	(4) 60	352.45	(3) 2000	(2) 2075.5	6374.75 (1)	2965	121	מלונאות (אכסון מלונאי)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

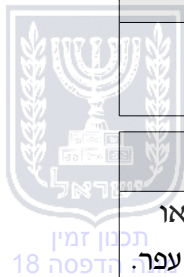
הערה ברמת הטבלה:

- יחידות אכסון מלונאי רגיל בכמות לפי אישור משרד התיירות.
- שטחים המסחריים בקומת הכניסה עפ"י תקנים הפזיים של משרד התיירות ובאישורו.
- קווי כמצוין בתשריט.
- מפלס ה-0.00 המופיע בתכנית היא נקודת הגובה המוחלטת למדידה של גובה הבניין המותר עפ"י תכנית זו. אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר יבוצעו במפלס ה-0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 215%.
- (2) 70%.
- (3) 67.45%.
- (4) 70% תכסית למרתף.
- (5) אכסון מלונאי.
- תותר תוספת של עד 25% של חדרי מלון על הקבוע בתכנית זו, ללא תוספת זכויות בניה..
- (6) בגובה 32.0 מ', כולל ח. מעלית ומתקנים על הגג. הגובה המרבי המותר יימדד מה-0.00 המופיע בתכנית ולא מהכניסה הקובעת..
- (7) קו בנין תת קרקעי 0..
- (8) קו בנין תת קרקעי 0.
- (9) קו בנין תת קרקעי 4.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>															
<p>(א) היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה . תנאי למתן היתר בניה יהיה : 1) קבלת חוות דעת ממשרד הבריאות. 2) אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. 3) עמידה בתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון של משרד התיירות שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. 4) קבלת אישור רשות התעופה האזרחית. (ב) סיכונים סיסמיים : עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידתם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו יהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. לבקשה להיתר יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל העברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>																
<p>6.2 חניה</p> <p>פתרון חנייה עפ"י נספח החניה בקומות הפיתוח והתת קרקעית , לפי תקן חניה של 1: 6 כפי שנקבע בנספח התנועה.</p>	<p>6.2</p>															
<p>6.3 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר. עודפי עפר ופסולת יפונו למקום שפיכת מאושר על ידי הרשות המקומית שיוגש כבקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.3</p>															
<p>6.4 תשתיות</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. חשמל: 1. רשתות אספקת החשמל, תקשורת וטלויזיה לסוגיהן תהיינה תת קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המתאימות לכך. 2. לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : <table border="0" data-bbox="523 1787 1257 2011"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מציר קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ' 3.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ' 6 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> 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</p>	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'	<p>6.4</p>
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'														

6.4	תשתיות
	<p>חשמל - מחוז דרום.</p> <p>מתקני האשפה - בתחום המגרש עפ"י היתר הבניה ובתאום עם מחלקת שפייע של עיריית אילת, בתחום המגרש.</p> <p>ביוב : כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.</p>
6.5	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה .

