

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0204719

מלון לאונרדו קלאב- אילת

מחוז

דרום

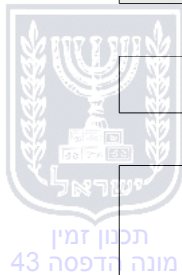
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/08/2018

להפקיד את התכנית

24/07/2019

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מלון לאונרדו קלאב ממוקם בחוף הצפוני בסמוך למלונות ישרוטל אגמים ורויאל פארק. התוכנית מציעה תוספת אגף מלונאי של כ- 150 חדרים למלון הקיים, המכיל כיום כ- 284 חדרים ובנוסף מבקש להוסיף שטחים עבור שטחים ציבורים, חניון תת קרקעי, בריכה וכו'. על מנת לחזק ולמנף את המלון והעיר אילת כמוקד התיירות ראשון במעלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מלון לאונרדו קלאב- אילת

מספר התכנית 602-0204719

1.2 שטח התכנית 25.008 דונם

1.4 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	195950
קואורדינאטה Y	385500

1.5.2 תיאור מקום

החוף הצפוני - 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
	1	קאמפן	אילת

שכונה החוף הצפוני - אילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40170	מוסדר	חלק	2	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
41/114/03/2	51

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
19/12/1995	967	4362	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/03/114/41. הוראות תכנית 2/03/114/41 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	41/114/03/2
02/07/1995	3818	4316	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/03/114/44 ממשיכות לחול.	שינוי	44/114/03/2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 18 20/02/2018	לביא נטיף אלגביש	22/01/2018	14		מנחה	ביוב וניקוז
לא		11: 09 15/12/2016	יהודה פייגין	15/12/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	גיליון חתכים. מנחה אך מחייב לעניין גובה המבנה, קווי בניין ומספר הקומות.	09: 43 11/07/2019	יהודה פייגין	10/07/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גיליון תוכניות, מנחה אך מחייב לעניין גובה המבנה, קווי בניין ומספר הקומות.	09: 42 11/07/2019	יהודה פייגין	10/07/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 32 11/07/2019	זיאן אלי	19/05/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 25 04/07/2019	יהודה פייגין	04/07/2019		1: 500	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	דוד פתאל		מלונות פתאל בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	32	03-6081881	03-6081886	

תכנון זמין
מונה הדפסה 43**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד פתאל		מלונות פתאל בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	32	03-6081881	03-6081886	

(1) כתובת: מרכז עזריאלי משולש - קומה 35.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	דוד פתאל			מלונות פתאל בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	32	03-6081881	03-6081886	

(1) כתובת: מרכז עזריאלי משולש - קומה 35.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים	19	03-6738478		dov@feignar ch.co.il
הידרולוג	יועץ	לביא נטיף אלגביש		לביא נטיף אלגביש	אזור	(1)	5	03-5584505		office@lavi- natif.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	זיאן אלי	35830	לנדיוז	תל אביב- יפו	(2)	28	03-5615155		landuse@bez eqint.net
	מודד	סוסניצקי ויטלי	35830	מדידות אילת	אילת	(3)		08-6323122	08-6323124	vitaly- medidot1@be zeqint.net

(1) כתובת: המצודה 5 אזור.

(2) כתובת: המסגר 28 תל אביב.

(3) כתובת: רח' אלמוגים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

התוכנית מציעה תוספת שטחים עיקריים, שטחי שירות, תוספת 3 קומות, הגדלת התכסית, חניה תת קרקעית ושטחים לחניה. תוספת יחידות מלונאות ע"י תוספת אגפים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1. תוספת אגפים חדשים למלון הקיים על פי התוכנית המאושרת 41/114/03/2.
2. תוספת זכויות בניה לצורך בניית 150 יחידות מלונאות נוספות לשטח המלון הקיים בכדי להגיע ל- 434 חדרים במלון.
3. א. שינוי קוי הבנין הצפוני מ-10 מטר ל-3 מטר.
ב. קביעת קו בנין תת קרקעי למרתפי חניה בקו בנין אפס.
4. תוספת עד 2 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת והקמת קומה טכנית 1 על גג המבנה.
5. שינוי תכסית ל- 40% משטח הקרקע, מ-35% המאושרים כיום.
6. קביעת קו בנין לבריכות השחיה בחזית הצפונית ל- 1 מטר מגבול המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מלונאות (אכסון מלונאי)	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	100

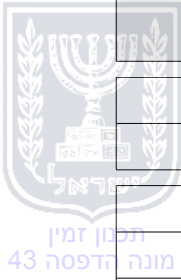
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות ונופש ב'	25,088.67	100
סה"כ	25,088.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	25,088.68	100
סה"כ	25,088.68	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מלונאות (אכסון מלונאי)****4.1.1****שימושים**

א. חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבח, מסעדות ואולמות אירועים, מועדון הכולל ספא, חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון.

ב. שטחי שירות נלווים, כגון: מחסנים, חניה, כבשים ("רמפות"), חדר אשפה, מתקנים, שרותים טכניים וכל שטחי השירות המועילים למלונאות וכן כל שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.

ג. התכנון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי.

ד. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

4.1.2**הוראות****א****חניה**

1. תותר הקמת עד 2 קומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ב- "קו בניין 0" ככל שיידרש לשם עמידה בתקן החניה הארצי התקף באותה עת.

2. חניית 2 האוטובוסים תהיה במקביל ובהמשך לחניות האלכסוניות בתחום המגרש.

ב**קווי בנין**

ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה, שיכשוך, נוי עד לקו בניין 1 מטר מגבול המגרש בחזית הצפונית של המגרש למלונאות.

כל שאר קווי הבניין יהיו לפי המופיע בתשריט התוכנית ובנספח הבינוי המנחה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
							שרות	עיקרי						שרות
1800 (3)	2	4	15	434	40	32000 (2)	9000 (1)	1250	3750	18000	25088	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	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:

א. לפי היתר בניה אחרון מספר 37/05 מיום 7/4/05 השטחים העיקריים בשימוש הם 13,156.96.

ב. מניין השטחים העיקריים כוללים בתוכם את שטח הגשר התחתון המחבר בין האגפים ובנוסף את שטח המרפסות.

ג. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ד. כמתואר בנספח הבינוי המנחה, גובה המבנה מתייחס למפלס -0.00 +, לגובה המבנה ניתן יהיה להוסיף את הגובה הדרוש עבור קומה טכנית, אנטנות ותריסים בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית לא

ייתנו חריגות לגובה המבנה כפי שאושר, אלא לאחר סיום הפעילות התעופתית בשדה התעופה אילת-בתאיום מול רת"א.

ה. לפי מדידת המגרש העדכנית גודל המגרש הכללי גדל לשטח של 25,088 מ"ר לעומת שטח של 25,006 מ"ר.

ו. קו בניין לברכות השחיה בחזית הצפונית יהיה 1 מטר מגבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סה"כ שיטחי השרות התת קרקעיים: 6500 מ"ר לצורכי חניה ו 2500 לצורכי שרות אחרים.

(2) לא כולל שטח מרפסות.

(3) מרפסות בחישוב של 12 מ"ר ממוצע מרפסת לכל חדר

עבור 150 חדרים.

שטח המרפסות מחושב כשטח עיקרי.

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

תנאים למתן היתר בניה

היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
א. סיכונים ססמיים:

1. עמידות מבנים בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.ג. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פונטציאל הגברה של תאוצות קרקע שהותר באיזור.
3. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה על-ידי רשויות התמרור המוסמכות.

ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית, כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. הבקשה להיתר תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודת הבניה ואישור על פינייה לאתר מוכרז כדין.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איחסון של משרד התיירות שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

ה. תנאי למתן היתר בניה לתוספת חדרים לרבות תוספת שטחי שירות: מטבח, חדר אוכל, מחסנים וכו' יועבר לחוות דעת משרד הבריאות.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש.

התקנת מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, תהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. חומרי הגמר לגימור המעטפת יהיו מטיח, אבן או אלומיניום, זכוכית ועץ בצורה שתשלב בין האגף החדש לאגף הקיים.

3. לא יהיה שימוש ביותר מ-4 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, חומר הגימור הדומיננטי יהיה קשיח, חומרי הגמר נוספים, באם יהיו כאלה ישמשו לגיוון מקומי בלבד, השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר.

4. גידור שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מתוכניות המבנים. תכנית פיתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה כחלק בלתי נפרד מתכנית המבנים.

5. אתרי בניה חייבים בגידור זמני. גדר אתר הבניה תבוצע מלוחות פח בגובה מינימלי 2 מ' מעל לפני הקרקע, ויתצבע בהתאם להנחיית מהנדס הוועדה. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער בעל חומרים כנ"ל, המרווח בין לוחות הגידור והעמודים לא יעלה על 5 ס"מ.

6.2	עיצוב אדריכלי
<p>6. לא יורשה שילוט פראי בכל אזורי התכנית, כולל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה ובאישור מהנדס הוועדה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.3	חניה
<p>1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה ובהתאם לנספח התנועה והחניה שמצורף לתכנית זו, מספר מקומות החניה התת קרקעיים יהיו לפחות 114 חניות.</p> <p>2. תותר הקמת עד 2 קומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ב- "קו בניין 0" ככל שיידרש לשם עמידה בתקן החניה הארצי התקף באותה עת.</p> <p>3. חניית 2 האוטובוסים תהיה במקביל ובהמשך לחניות האלכסוניות בתחום המגרש.</p>	

6.4	תשתיות															
<p>1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום מהנדס העיר אילת ולפי הנחיותיו.</p> <p>2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או במרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td></td> <td>20 מ' (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</td> <td></td> <td>35 מ' (קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>אין לבנות 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.</p>		סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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		20 מ' (קיים או מוצע)	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו		35 מ' (קיים או מוצע)
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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		20 מ' (קיים או מוצע)														
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו		35 מ' (קיים או מוצע)														



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.5	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.6	ביוב וניקוז
<p>יש לנקוט אמצעים לצמצום נזקי הצפות בכניסה לחניון התת קרקעי ע"פ המלצות יועץ ניקוז. ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהנף אחד	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43