

**הוראות התכנית**

תכנית מס' תתל/ 99

מלונות אסטרל אילת

מחוז

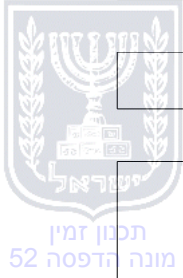
דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית לתשתית לאומית

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

מגישת התכנית, חברת מלונות אסטרה בע"מ, מחזיקה במספר מלונות בעיר אילת, הכוללים יחדיו כ- 587 חדרים:

א. מלון אסטרה פאלמה (לשעבר "מרינה קלאב") - מלון סוויטות השוכן בסמיכות ללגונה המערבית של אילת. המלון כולל 152 יחידות אירוח, בריכת שחייה ופעילויות ספורט ימי.

ב. מלון אסטרה וילגי (לשעבר "בקעת הירח") - מלון המצוי בשדרת המלונות הצפונית בעיר אילת, וכולל 182 חדרים צמודי קרקע ובריכת שחייה. במסגרת הזכויות הקיימות יתווספו למלון 161 חדרים, בקומה שניה מעל צמודי הקרקע.

בחלק הדרום-מערבי של קומת החדרים במלון אסטרה וילגי, יוקם במסגרת זכויות הבניה הקיימות אגף נוסף. מונה הדפסה 52 תכנון זמין

בהיקף של כ- 40 חדרים נוספים.

ג. מלון אסטרה נירוונה קלאב (לשעבר "טופז") - מצוי גם הוא בכניסה לעיר אילת, בצמידות למלון אסטרה נירוונה סוויטס וכולל 77 חדרים, בריכת שחייה, מתקני מים ועוד.

ד. מלון אסטרה נירוונה סוויטס (לשעבר "בריזה") - מצוי בכניסה לעיר אילת, מול שדה התעופה, וכולל 80 חדרים, בריכת שחייה, מתקני מים ועוד.

ה. מלון אסטרה מאריס (לשעבר "גלי אילת") - מצוי בצמוד לטיילת ולחוף הים הצפוני של העיר ובו 96 חדרים ובריכת שחיה ובמסגרת הזכויות הקיימות ניתן להקים בו כ- 160 חדרים. בנוסף יתווספו למלון 145 חדרים.

התכנית מציעה להרחיב את המלונות הקיימים או להקים מלונות/ אגפים חדשים בסמיכות להם, כמפורט להלן:

א. בתא שטח 100- מגרש הצמוד למלון אסטרה פאלמה (ממזרח) מוצע להקים אגף מלון חדש ("Life Style Light"). המלון החדש יכלול כ- 500 חדרי אירוח, שטחים מלונאיים ציבוריים ושטחי מסחר נלווים. שטח התוספת המוצעת 29,600 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות, ועוד חזית מסחרית בשטח עיקרי של 600 מ"ר.

בתא שטח 101 - מלון אסטרה פאלמה מוצע להוסיף 60 סוויטות. שטח התוספת המוצעת 2,000 מ"ר עיקרי ו- 1,500 מ"ר שירות, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות 16,915 מ"ר.

ב. בתא שטח 200 - מלון אסטרה וילגי מוצע להוסיף 3 קומות, שתי קומות מלונאיות לשם תוספת 40 חדרים חדשים וקומה טכנית נוספת. בנוסף, מוצע לשנות את קווי הבניין הקיימים עפ"י הבינוי הקיים בפועל. שטח התוספת המוצעת כ- 3,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1,000 מ"ר שירות, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות 22,625 מ"ר.

ג. בתא שטח 300 - מלון אסטרה נירוונה קלאב מוצע להוסיף שתי קומות מלונאיות ובהן 50 יחידות אירוח חדשות, שטחי מסחר ושטחים מלונאיים ציבוריים. שטח התוספת המוצעת כ- 3,500 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות 10,010 מ"ר.

ד. בתא שטח 400 - מלון אסטרה נירוונה סוויטס מוצע להוסיף שתי קומות מלונאיות ובהן 50 יחידות אירוח חדשות, חדר אוכל, אולם ושטחים מלונאיים ציבוריים. שטח התוספת המוצעת 4,500 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות 10,300 מ"ר.

ה. בתא שטח 500 - מלון אסטרה מאריס מוצע להוסיף קומה אחת על גבי האגף מערבי וכן להוסיף אגף מזרחי חדש. סה"כ מוצעת תוספת של 145 חדרים שחלק מהזכויות הנדרשות להקמתם קיימות. שטח התוספת המוצעת 2,500 מ"ר עיקרי ו- 2,500 מ"ר שטחי שירות, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות 30,607 מ"ר ועוד חזית מסחרית בשטח של 2,200 מ"ר.

סה"כ מתווספים במסגרת תכנית זו כ- 845 חדרי אירוח חדשים, מעבר ל- 915 החדרים הקיימים. סה"כ חדרי אירוח בתכנית זו 1760. היקף הבינוי החדש המוצע בתכנית זו הינו 50,100 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות, סה"כ שטחי בניה בתכנית זו 122,857 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מלונות אסטרל אילת

מספר התכנית תתל/ 99

1.2 שטח התכנית 41.076 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית לתשתית לאומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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	196141
קואורדינאטה Y	385131

**1.5.2 תיאור מקום**

החוף הצפוני, אילת

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	דרבן	6	
אילת	דרך הערבה	7	
אילת	סמ שפיפון	9	
אילת	קאמן	11	
אילת	קאמפן	4	

שכונה

החוף הצפוני, אילת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק		80
40171	מוסדר	חלק	4	
40172	מוסדר	חלק		9-10, 12, 14
40179	מוסדר	חלק	6	

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
13 / 102 / 03 / 2	ד3 - ה3
12 / 114 / 03 / 2	29
25 / 114 / 03 / 2	29
41 / 114 / 03 / 2	119, 28
2 / מק / 369	29

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 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 משנה הוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /12
24/10/2007	205	5728	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית תממ/ 4 /21 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /21 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	21 /14 /4
07/07/2005	3328	5414	תכנית זו משנה את הוראות תמ"א 13 חופי מפרץ אילת ביחס לגובה הבינוי.	שינוי	תמא/ 13 חופי מפרץ אילת



**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 גליונות: 1-3		יהודה פייגין			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר אסטרל ווילגי ואסטרל פאלמה - לייט	14: 10 02/12/2018	יהודה פייגין	12/11/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר אסטרל מאריס	11: 51 05/05/2019	יהודה פייגין	05/05/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר אסטרל נירוונה קלאב ונירוונה סוויטס	14: 12 02/12/2018	יהודה פייגין	05/08/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר- תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	14: 12 02/12/2018	יהודה פייגין	05/08/2018	1	1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח אילנות בוגרים- אסטרל וילג- חוברת	13: 00 27/11/2018	יקי ננר	27/11/2018	128		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר אילנות בוגרים- אסטרל וילגי	18: 55 27/11/2018	יקי ננר	02/08/2018	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח אילנות בוגרים- אסטרל פאלמה (לייט) - חוברת	12: 58 27/11/2018	יקי ננר	27/11/2018	43		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח אילנות בוגרים- אסטרל פלמה (לייט)	12: 54 27/11/2018	יקי ננר	02/08/2018	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח אילנות בוגרים- אסטרל מאריס- חוברת	13: 03 27/11/2018	יקי ננר	27/11/2018	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר אילנות בוגרים- אסטרל מאריס	18: 57 27/11/2018	יקי ננר	02/08/2018	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח אילנות בוגרים- אסטרל נירוונה- חוברת	13: 01 27/11/2018	יקי ננר	27/11/2018	14		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר אילנות בוגרים- אסטרל נירוונה	18: 57 27/11/2018	יקי ננר	02/08/2018	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת סביבתית	09: 31 07/08/2018	גיל סיטון	13/06/2018	75		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח תנועה אסטרל וילגי	18: 24 04/06/2019	אבי בן ברוך	03/06/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה אסטרל לייט ואסטרל פאלמה	18: 49 27/11/2018	אבי בן ברוך	11/11/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה אסטרל מאריס	12: 49 27/11/2018	אבי בן ברוך	11/11/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה אסטרל נירוונה קלאב ונירוונה סוויטס	12: 48 27/11/2018	אבי בן ברוך	11/11/2018	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי אסטרל וילגי מנחה למעט לעניין גבהים וקוי בניין	18: 25 04/06/2019	יהודה פייגין	03/06/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי אסטרל לייט ואסטרל פאלמה מנחה למעט לעניין גבהים וקוי בניין	18: 28 04/06/2019	יהודה פייגין	03/06/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי אסטרל מאריס מנחה למעט לעניין גבהים וקוי בניין	08: 39 06/06/2019	יהודה פייגין	03/06/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי אסטרל נירוונה קלאב ונירוונה סוויטס מנחה למעט לעניין גבהים וקוי בניין	18: 30 04/06/2019	יהודה פייגין	03/06/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי

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	אשר גבאי		מלונות אסטרל בע"מ	אילת	סמ שפיפון	9	08-6333342	08-6318006	asher@astralhotels.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר גבאי		מלונות אסטרל בע"מ	אילת	סמ שפיפון	9	08-6333342	08-6318006	asher@astralhotels.co.il

**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	02-5456158		
חוכר		אשר גבאי		מלונות אסטרל בע"מ	אילת	סמ שפיפון	9	08-6333342	08-6318006	asher@astralhotels.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

**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		03-6738478		feigin@feiginarch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבי בן ברוך		עברי שרותי הנדסה בע"מ	אילת	עין יהב	4	054-3099300		Avi.arch19@gmail.com
אגרונום	אגרונום	יקי ננר		יקי ננר עצוב גנים וניהול אגרונומי	אילת	שד ארגמן		08-6379561		jacob.nenner@gmail.com
	מודד	ויטלי סוסניצקי	920	מדידות אילת	אילת	החשמונאים	68	08-6323122	08-6323124	medidoteilat@gmail.com
	יועץ סביבתי	גיל סיטון		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	pl6@yozmot-sviva.com



מכון זמין  
הדפסה 52



מכון זמין  
מונה הדפסה 52

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידה.
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשר בתחום מרחב התכנון שלה תתבצענה העבודות וכל ועדת משנה שמונתה על ידה לעניין זה.

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**

תוספת של 845 חדרי אירוח חדשים בעיר אילת באמצעות הרחבת מלונות קיימים או הקמת מלונות חדשים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת הוראות לתוספת חדרי מלון למלונות קיימים וחדשים.
- ב. קביעת הוראות להקמת בתי מלון חדשים ו/או אגפים חדשים.
- ג. קביעת הוראות בינוי.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. תוספת זכויות בניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	500 ,300 ,200 ,101 ,100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	תיירות	500 ,101 ,100
להריסה	תיירות	100
מבנה להריסה	תיירות	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד	2,609.98	6.76
אזור ספורט ונופש	3,624.84	9.38
מלונאות	2,609.98	6.76
תיירות	29,793.02	77.11
<b>סה"כ</b>	<b>38,637.82</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,609.99	6.76
תיירות	36,020.07	93.24
<b>סה"כ</b>	<b>38,630.06</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבחים, מסעדות, אולמות אירועים, מועדון הכולל חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מסחר נלווה בחזיתות המסומנות בתשריט מצב מוצע כ"חזית מסחרית".</p> <p>ג. שטחי שירות נלווים כגון: מחסנים, חניה, כבשים ("רמפות") חדרי אשפה, מתקנים ושירותים טכניים כגון חדרי מכונות וכל שטחי השירות המועילים למלונאות וכן כל שטחי השירות הנדרשים על-פי החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי מחייב לעניין הגובה וקווי הבניין כפי שהם מופיעים בנספח הבינוי המנחה ובתשריט, בהתאמה.</p> <p>ב. החזית של מלון מאריס (תא שטח 500), הפונה לרח' דרבן, תכלול את הכניסה הראשית והלובי ושימושים של הסעדה ובתי קפה הפתוחים לציבור הרחב, באופן שיתקיים קשר בינה לבין המרחב הציבורי שיפותח מדרום לשטח שדה התעופה שעתיד להתפנות.</p> <p>ככל ויתוכן אזור העלאה והורדה של נוסעים הוא יתוכן בחזית הראשית בהתאם לרשת הדרכים שתהיה מאושרת במועד הוצאת היתר הבניה למלון זה.</p> <p>הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה מתוך החניה הציבורית הקיימת לכיוון 'פנינת אילת' ולא מרחוב דרבן.</p> <p>ג. החזית המסחרית במלון אסטל מאריס (תא שטח 500) תפנה לטיילת ולרחוב בלבד, ולאורך החזית המסחרית תשולב קולונדה.</p> <p>ד. החזית המסחרית במלון אסטל לייט (תא שטח 100) תהיה אך ורק בחזית הפונה לטיילת.</p> <p>ה. במלון אסטל וילגי' (תא שטח 200) תתאפשר שילוב כניסה נוספת למלון מהחזית הצפונית. חזית זו תעוצב תוך התיחסות להיות הרחוב כציר ראשי עתידי ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ו. הפתרון החזותי של חזיתות המלונות הפונות אל המרחב הציבורי יתואם עם מהנדס העיר.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים והזכויות המותרים בתכנית 13/102/03/2. ( מלון נירוונה סוויטס)
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתאם לנספח הבינוי המנחה אך מחייב לגבי הגובה וקווי הבניין.</p> <p>תותר תוספת זכויות למלונאות בלבד כמפורט בטבלה 5 להלן.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	12	(2) 51.7	(1) 500		4000		8000	17600	4327	מלון אסטורל לייט	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות		
				2								600	4327	מלון אסטורל לייט	100	מסחר	תיירות		
(3)	(3)	(3)	(3)		4	(4) 14.1	(1) 200				7500	9415	7933	מלון אסטורל פאלמה	101	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	7	(5) 32.5	(1) 400		3768		4682	14175	14945	מלון אסטורל וילגי	200	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות		
(3)	(3)	(3)	(3)	3	7	(6) 25	(1) 130		1170		2290	6550	2610	מלון אסטורל נירוונה קלאב	300	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות		
(3)	(3)	(3)	(3)	3	6	(7) 25	(1) 130		2000		1000	7300	2610	מלון אסטורל נירוונה סוויטס	400	מלונאות (אכסון מלונאי)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	(8) 35.46	(1) 400		5642		10627	14338	6230	מלון אסטורל מאריס	500	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות		
									200	(9) 2000			6230	מלון אסטורל מאריס	500	מסחר	תיירות		

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. - תא שטח 100- מלון אסטורל לייט
- תא שטח 101- מלון אסטורל פאלמה
- תא שטח 200- מלון אסטורל וילגי

- תא שטח 300 - מלון אסטרה נירוונה קלאב
- תא שטח 400 - מלון אסטרה נירוונה סוויטס
- תא שטח 500 - מלון אסטרה מאריס

ב. לא תותר המרת שטחים ממלונאות למסחר. סטייה מהנחיות אלה תחשב סטייה נכרת מהתכנית.

ג. מעבר לגובה הבינוי המירבי המצוין בטבלה, ניתן יהיה להוסיף את הגובה הדרוש עבור קומה טכנית בגובה של עד 6 מ', וכן אנטנות ותריסים בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.

ד. ניתן יהיה להעביר שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ה. ניתן להגדיל את זכויות הבניה למלון ולגרוע בהתאמה זכויות אלה מהמלון הצמוד לו בתאי שטח 100 ו- 101 ובתאי שטח 300 ו- 400, בלבד שההגדלה לא תעלה על 10% בכפוף לאישור הוועדה המקומית ובלבד שהסעיף הכולל של זכויות הבניה בתכנית לא ישונה.

ו. קווי הבנין הינם כמסומן בתשריט התכנית.

ז. מספר יחידות האכסון המלונאי אינו מחייב וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית ובהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

ח. ניתן יהיה להוסיף שטחי שירותבשיעור של עד 5% מזכויות הבניה, באישור הוועדה המקומית ככל שיהיה צורך בכך, לאחר תיאום עם משרד הבריאות.

ט. לא יינתן היתר בניה בחריגה מהגובה המאושר בתוכניות המאושרות קודם אישורה של תכנית זו בתא שטח 500 (אסטרה מאריס) ותאי שטח 300 ו- 400 (אסטרה נירוונה קלאב וסוויטס) אלא בכפוף לאישור רת"א בהתאם לסיום הפעילות התעופתית בשדה התעופה שבתוך העיר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) יחידות אכסון מלונאי.

(2) גובה אבסולוטי +54.70 מ' ובהתאם לנספח הבינוי.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) גובה אבסולוטי +20: 00 מ' ובהתאם לנספח הבינוי.

(5) גובה אבסולוטי +37.00 מ' ובהתאם לנספח הבינוי.

(6) גובה אבסולוטי +42.30 מ' ובהתאם לנספח הבינוי.

(7) גובה אבסולוטי +39.95 מ' ובהתאם לנספח הבינוי.

(8) גובה אבסולוטי +40.00 מ' ובהתאם לנספח הבינוי.

(9) מגרש 500 - שטחי המסחר במלון אסטרה מאריס בהיקף של 2,200 מ"ר (עיקרי ושירות) הם בהתאם לתכנית 70/114/03/2. שטחים אלו מצויים במפלס הטיילת ובמרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה יינתנו בתנאים הבאים:

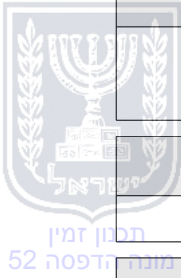
- א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. היתר לתוספת בניה לבניין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת.י. 413.
- ג. אישור רשות התעופה האזרחית לגובה מבנים, למתקני עזר להקמת המבנה, ומילוי תנאים לסימון והארה מפני מכשולי טיסה.
- ד. 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 פינוייה לאתר מוכרז כדן.
- ה. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ככל שיהיו הנחיות כאלו.
- ו. בהתאם לחו"ד היחידה הסביבתית בעיריית אילת לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
- ז. הגשת תכנון למערכות אוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית אילת. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית בעיריית אילת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ח. תכנית עיצוב ופיתוח: בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים.
- ט. חשיפה לקרינה בתדרי רדיו: הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינת רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.
- י. עצים בוגרים: הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציור מינס. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.
- יא. בקשות להיתר בניה יכללו נספח אקוסטי, לכל פעילות ממתקנים אשר יוקמו במתחמי המלונות העלולים לייצר רעש בלתי סביר למלון עצמו ולסביבתו עפ"י החוק, יינקטו צעדים להפחתת המפגעים ויישמו אמצעי הפחתה בהתאם להנחיות הגורם המקצועי המוסמך, ובהתאם לתקנות ולחוקי העזר העירוניים.
- יב. אישור העירייה להסדרי אצירת ופינוי אשפה, לרבות לנושא אוורור חדרי אשפה ומניעת ריחות.
- יג. אישור מהנדס העיר להסדרי התנועה, הורדת נוסעים, החניה, הפריקה וכיוצ"ב. בהיתר הבניה למלון לייט (תא שטח 100), ינתן פתרון תנועתי לממשק בין התמרון של הפריקה והטעינה לבין רמפת הכניסה.
- יג. בהיתר הבניה למלון אסטל מאריס (תא שטח 500) ינתן פתרון לנושא נצפות החניות על ידי הקמת פרגולה לקירוי.
- יד. אישור רשות התמרון.
- טו. אישור העירייה / תאגיד המים והביוב, לחיבור ולתיאום לתשתיות העירוניות כגון: מים,





<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.1</p> <p>ביוב וניקוז. טז. תיאום מול הח"י. יז. אישור יועץ נגישות. יח. הגשת תכנית התארגנות / מחנה קבלן, מאושרת ע"י העירייה לרבות לנושאי הסדרי התנועה הזמניים, תאום תשתיות וכן באישור פיקוד העורף ורשות הכבאות. יט. עיצוב חזות המבנים והגמר האדריכלי וכן אופי הפיתוח בכל מגרש כלפי המרחב הציבורי יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיר וההנחיות המרחביות ככל שיהיו כאלה במועד הוצאת ההיתר. כ. חזיתות המבנים כלפי הרחוב והטיילת יתוכננו ויבוצעו באופן היוצר קישור וחיבור למרחב הציבורי ולהולכי הרגל בו. כא. הגשת כתב התחייבות של היזם בנושא פיתוח השטח מחוץ גבולות המגרשים של התכנית. הפיתוח יעשה על ידי היזם ועל חשבונו על פי הנחיות העירייה. כב. אישור משרד התיירות להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות. כג. תוספת שטחי השירות לפי תכנית זו תעשה בד בבד עם הגדלת מספר חדרי האירוח במלון. כד. תיאום עם המשרד להג"ס בנושא חומ"ס בסביבות בריכות השחיה והטיפול באסבסט. כה. הכנת דוח גיאו-הנדסי, בהתאם לדרישות תקן 413 שבמסגרתו ייקבעו בין השאר: 1. חתך הקרקע וסיווגו, בהסתמך על ביצוע קידוח אחד לפחות לעומק של 30 מ' בצמוד למבנים הקיימים באתר; 2. קיומם של תנאי סף להתנזלות בהסתמך על ביצוע מדידות מקובלות בקידוחים מפני השטח לעומק של 20 מ'; 3. ספטרקום תגובה אופייני בהסתמך על ביצוע סקר תגובת אתר; 4. אפשרות לקיומם של העתקים בשטח התכנית בהסתמך על סקרים ומפות עכשוויות של המכון הגיאולוגי וסקרים גיאו-פיזיים סמוכים שנערכו עבור התכנית באזור שדה התעופה אילת ובריכות המלח. 5. הצהרת המהנדס והמתכנן האחראי כי התכנון עומד בדרישות תקן 413.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>6.2</p> <p>תקן החניה למלונאות יהיה בשטח המגרש כדלקמן: א. במגרשים 100 (אסטורל לייט) ו-101 (אסטורל פאלמה) תקן החניה יהיה 1:5 (מקום חניה אחד לחמישה חדרים). ב. במגרש 200 (אסטורל וילגי) תקן החניה יהיה 1:5 (מקום חניה אחד לחמישה חדרים). ג. במגרשים 300 (אסטורל קלאב) ו-400 (אסטורל סוויטס) - תקן החניה יהיה 1:5 (מקום חניה אחד לחמישה חדרים). ניתן יהיה לספק את מקומות החניה בחניון ציבורי על בסיס מנגנון "כופר חניה". ד. במגרש 500 (אסטורל מאריס) - תקן החניה יהיה 1:6 (מקום חניה אחד לששה חדרים). תקן החניה לשטחי המסחר בחזיתות המסחריות הינו 0 בשל מיקומן בשדרת המסחר לאורך הטיילות.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.3</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה אילת. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית</p>	

<p><b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p><b>6.4 תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>כל מערכות התשתית בשטח התכנית תחוברנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום עם מהנדס העיר אילת ולפי הנחיותיו.</p>	
<p><b>6.5 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>פסולת:</p> <p>א. הבקשה להיתר הבניה תכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.</p> <p>ב. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת האשפה בנפרד לכל סוג אשפה. ובנוסף יוצבו מכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.</p> <p>ג. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ד. פסולת למחזור: גזם, פסולת אלקטרונית, נייר, קרטון, פלסטיק וברזל - יועברו למחזור ישירות לחברות ממחזרות או באמצעות תחנת המעבר. היקפי המחזור ייקבעו על פי יעדי מחזור הקבועים בחקיקה הרלוונטית לכל סוג פסולת.</p> <p>ה. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למספר זרמים ברמת המגרש/הבניין, ולכל הפחות לשני זרמים: פסולת רטובה (אורגנית) ופסולת יבשה (אריזות, מיכלים וכד'). הקצאת שטחים למרכזי מחזור ומיון בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, ככל שקיימות הנחיות כאלו.</p> <p>ו. מכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרש, במקומות מוסתרים או מוטמנים באזורים של בנייה רוויה, מסחר ותעסוקה יועדפו חדרים סגורים או מיכלי אצירה מוטמנים.</p> <p>טיפול בחומרי חפירה ומילוי ופסולת בניין:</p> <p>א. ייעשה שימוש חוזר בעודפי עפר כגון מילוי שטחים ושימוש בתשתיות או פינוי לאתר מורשה ומאושר על פי כל דין. פינוי עודפי עפר ייעשה בתאום עם היח' הסביבתית בעיריית אילת.</p> <p>ב. היתר הבנייה יכלול מסמך אשר יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ג. פסולת בניין תפונה לאתר מורשה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>אורור חניונים:</p> <p>א. אורור החניונים יעשה על פי היחידה הסביבתית התקפות לעת הוצאת ההיתר, ככל שקיימות הנחיות כאלו.</p> <p>ב. המרחק בין מתקני אורור מהחניונים יהיה המרחק שייקבע על ידי רשות הרישוי אך לא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>אנרגיה מתחדשת:</p> <p>א. על גגות המבנים יותקנו מערכות פוטוולטאיות.</p>	



<b>6.6 איכות הסביבה</b>	
<p>עצים בוגרים :</p> <p>א. עצים בוגרים לשימור או העתקה לפי הנספח לתכנית זו בתחום בקשה להיתר בניה : על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי שסומנו בנספח לתכנית זו או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

<b>6.7 ניקוז</b>	
<p>כל מערכות הניקוז בשטח התכנית תחברנה אל המערכות העירוניות באילת, ותוכננה בתיאום עם עיריית אילת.</p>	

<b>6.8 הליכים סטטוטוריים</b>	
<p>גמישויות ושינויים המותרים מכח תכנית זו :</p> <p>תותר סטייה מהמסמכים המנחים הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים או מאילוצי שטח, שינוי בצרכים, הימצאות עתיקות, ערכי טבע וכיו"ב אילוצים דומים, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך.</p> <p>גמישות ויחס לתכניות עתידיות :</p> <p>תכנית לתוספת שטחים לשימושים מסחריים בתחום תכנית זו שתאושר על ידי מוסד התכנון הרשאי להפקידה, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>תיאומים :</p> <p>בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היוועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, רשאי מוסד התכנון לקבל החלטה ללא קבלתה.</p> <p>הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היוועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>יזם התכנית יהיה רשאי להוציא היתרי בניה ולבצע את התכנית בהינף אחד או במספר שלבים ו/או מקטעים ובפרקי זמן שונים בין השלבים בהתאם לצרכים, והכל בכפוף להחלטות רשות הרישוי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע של התכנית, 15 שנים מיום תחילתה.