

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0739680

הסדרת מלון סנרייז, קיבוץ אילות

דרום

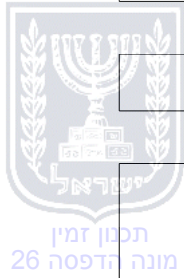
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

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

תוכנית זו, מטרתה להסדיר את פעילות מלון סנרייז הנמצא בקיבוץ אילות. המלון משתמש במשך כל השנים מאז הקמתו בשטחים הנמצאים בייעוד מגורים, הפעילויות המתקיימות בשטח המגורים בקיבוץ, הם פעילויות פנאי ונופש כחלק אינטגרלי מפעילות המלון. התכנית מחליפה שטחים בין מגורים למלונאות בהיקף של כ-12 דונם. כמו כן, התכנית מסדירה גובה מבנה, הנחיות בינוי, העברת זכויות בניה בין מגרשים וקביעת גודל מגרש. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 1,4,6,7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת מלון סנרייז, קיבוץ אילות

מספר התכנית 608-0739680

1.2 שטח התכנית 84.686 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

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**

חבל אילות

קואורדינאטה X

196011

קואורדינאטה Y

388063

1.5.2 תיאור מקום

המלון ממוקם בתוך קיבוץ אילות, בחלקו הדרומי של הקיבוץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: אילות

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילות			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39128	מוסדר	חלק		10, 12, 16-17

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
12/ מק/ 512	204, 102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 /111 /03 /12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /12 /111 ממשיכות לחול.	4343	309	26/10/1995
512 /מק/ 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /מק/ 512 ממשיכות לחול.	6531	2190	15/01/2013
משד/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד/ 2 ממשיכות לחול.	4561	3925	07/06/1998



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	21/06/2019	יואב אבריאל	10: 39 21/06/2019	נספח מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			קיבוץ שיתופי ואגודה לאספקת מים	אילות	(1)		08-6358666		arie@kelot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חבל אילות אילות.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן		050-2131081	050-2131081	Yoav.Avriel@icl-group.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	הדייג (1)	16			alonmoded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5159.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

החלפת שטחים באמצעות איחוד וחלוקה בין ייעוד תיירות למגורים, העברת זכויות בניה בין תאי שטח למלונאות ושינוי הוראות בניה, אשר יאפשרו הסדרת מתחם מלון סנרייז בקיבוץ אילות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 26

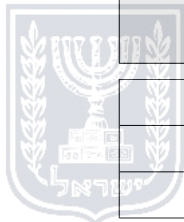
1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א (א) ס"ק 1
2. קביעה ושינוי של קוי הבניין לפי סעיף 62א (א) ס"ק 4
3. קביעת גובה ומספר הקומות לפי סעיף 62א (א) ס"ק 4א
4. שינוי חלוקת שטחי בנייה בתאי השטח בייעוד תיירות, לפי סעיף 62א (א) ס"ק 6
5. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש לפי סעיף 62א (א) ס"ק 7

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	103
תיירות	206, 205



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	12,306.04	14.53
תיירות	72,374.66	85.47
סה"כ	84,680.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	12,306.04	14.53
תיירות	72,374.66	85.47
סה"כ	84,680.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים ע"פ תכנית 12/03/111 : 3 : איזור למגורים, מבנים כלליים, מבני ילדים, ספורט, מתקני ספורט, שירותים, מבני-בריאות, תרבות, דת, מועדונים, ספריות, גנים, חורשות, מדשאות, דרכים ושבילים, ככרות, רחבות, בניני ציבור, מתקני מים ותשתית, שטח פרטי פתוח, מחסנים, מגרשי-חניה, מבנים ופעילויות לרוחת הישוב, בריכות נוי ומתקנים לחיות מחמד.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח א. מרחקים מינימליים בין מבנים - 6.00 מ' ב. גובה מקס' של מבנה מגורים 3 קומות ג. צפיפות מירבית עד 4 יח' מגורים לדונם.
4.2	תיירות
4.2.1	שימושים א. אזור תיירות ספורט ונופש יתוכנן ע"פ הקריטריונים הפיזיים של משרד התיירות, הכל בכפוף לתכנית בנוי כללית ובאישור הועדה המקומית. ב. באזור תיירות ונופש יותרו מתקנים ומבנים שיאפשרו פעילויות של : מגורי נופש, בידור וספורט, שירותי מזון, מסעדות ומתקני שעשועים, סמינרים, ירידים, ועידות ומתקני לימוד, וכל פעילות הקשורה לביילוי זמן פנוי ופעילויות תיירות שכלולות לפעילויות לעיל.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח א. גובה כל מבנה באזור התיירות ונופש לא יעלה על 2 קומות מעל למפלס הקרקע הסופי. ב. חומרי הנביה המותרים באזור התיירות ונופש יהיו החומרים שמקובלים בבניה קונבנציונאלית ומתועשת במשולב עם אבן מקומית. ג. קירות תמך- חומר הבניה של קירות התמך יהיה אבן מקומית. ד. כל היתר בניה יכלול את מספר מקומות החניה הדרושים.
ב	תנאים למתן היתרי בניה היתרי הבניה למבנים בודדים יוצאו בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטה)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטה	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי							
						עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטה	יעוד			
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	4	40	4922.4		615.3	4307.1	12306.04	103	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)		2	9			333			333	23527.71	206	תיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	25		35	25000	1800	2000	3200	18000	48846.95	205	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

- היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :
1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 2. תנאי למתן היתר בניה באזור בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.
 3. תנאי למתן היתר בנייה, תיאום עם משרד התיירות לעניין התאמת הבקשה להיתק ולתנאיו.
 4. תנאי למתן היתר בנייה, אישור נספח סניטרי ותכנית מים וביוב ע"י מחלקת מים וביוב במועצה ותאגיד "עין נטפים" באילת.
 5. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 6. תנאי למתן היתר בנייה אישור תכנית חנייה למגרש.

6.2**חניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**פיקוד העורף**

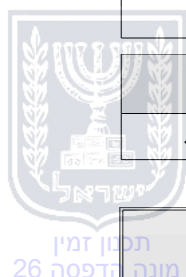
- תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4**תשתיות**

- יקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב/ או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדסי הועדה המקומית. מערכת הביוב של המבנים תחובר למערכת הקיימת.

6.5**חשמל**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- א. תחנות השנאה מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.
- ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
- ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל - לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן :



חשמל	6.5
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'. ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'. ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'. כבל אוריי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'. ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'. ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'. * במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים. ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'. ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'. ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל: 1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה 2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים. 3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל. 4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל. 5. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.	

ניקוז	6.6
ע"י תעלות פתוחות לאורך הדרכים ובהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח.	
חלוקה ו/ או רישום	6.7
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	למתכנת זו לא נקבעו שלבי ביצוע		

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26