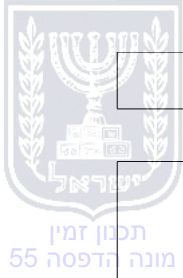


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0394148

מגורי עובדים ותיירות במגרש 506 ברח' ההצלחה אילת



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

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

מגרש 506 הכולל חלקות 49-50 ממוקם ברחוב ההצלחה באזור תעשייה הצפוני של אילת, מערבית לכביש 90. התכנית הנוכחית מציעה שינוי יעוד מ"אזור מלונאות" ל"מגורים ותיירות", תוספת זכויות בניה ותוספת 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וביטול הסימון והשימוש "חזית מסחרית" כפי שהופיע בתכנית מאושרת 42/101/02/2.

כמו כן התכנית מוצעת בסמוך למגרש שבו ממוקמת תחנת דלק סונול. בשל המגבלות שמטילה התחנה על פיתוח המגרש, סוכם בין הצדדים על פירוק משאבת הסולר והשבתת מיכל סולר הקיימים בתחנת התידלוק כתנאי להיתר בניה למבנה המתוכנן, מגורי עובדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורי עובדים ותיירות במגרש 506 ברח' ההצלחה אילת

**1.1 שם התכנית****שם התכנית ומספר התכנית**

602-0394148

**מספר התכנית**

2.329 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית****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**  
לאתכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195450
קואורדינאטה Y	385850

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב ההצלחה 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
		הצלחה	אילת

שכונה אזור תעשיה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40001	מוסדר	חלק		49-50, 97

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 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
10/04/1997		2935	4510	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 2/02/101/ 42 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי	42/101/02/2

הערה לטבלה:

תמא/18/4 על שינוייה



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 41 09/01/2023	יואל פייגין	18/10/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 43 28/08/2022	יואל פייגין	28/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר סביבתי	10: 51 03/07/2023	דוד פיגרס	19/06/2023	28	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי	13: 15 09/11/2021	דוד פיגרס	03/11/2021	37	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	12: 51 10/01/2023	זאהר זידאן	25/10/2022	1	1: 500	רקע	תנועה

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	רוני אטיאס		ירין אילת בע"מ	אילת	הצלחה		08-6340269		

**1.8.2 יזם**

**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	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים	19	03-6791014		feigin@feigin arch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		אילת	רוזמרין	2	054-3099300		avi.arch19@g mail.com
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דוד פיגרס			עומר	הכרם	9		077-4703683	david@eos.c o.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

מטרת התכנית היא שינוי יעוד מאזור מלונאות ליעוד מגורים ותיירות ותוספת זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי יעוד מאזור מלונאות ליעוד מגורים ותיירות וביטול חזית מסחרית
- 2) תוספת 2 קומות
- 3) תוספת שטח עיקרי מעל ומתחת לכניסה הקובעת
- 4) תוספת שטח שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת
- 5) קביעת תנאים למתן היתר בניה
- 6) ניווד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה למתחת המפלס הכניסה הקובעת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ותיירות		506
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	506
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	506

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות	2,329	100
סה"כ	2,329	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	2,316.35	100
סה"כ	2,316.35	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים ( מגורי עובדים) או מלונאות</p> <p>מלונאות-</p> <p>חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבחים, מסעדות, אולמות אירועים, מועדון הכולל חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון בכל קומות המבנה.</p> <p>שטחי שירות נלווים.</p> <p>הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>(1) יותר שימוש אחד בלבד, מגורים ( מגורי עובדים) או מלונאות.</p> <p>(2) שטחה של יח"ד , (במגורי העובדים) תהיה 30 מ"ר.</p> <p>(3) יחידות מלונאיות יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון כפי שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>(4) שימוש למגורי עובדים יהיה למשך 10 שנים מיום קבלת היתר אכלוס או 13 שנה מיום אישורה של תכנית זו לפי המוקדם מביניהם, לאחר מכן יותר השימוש המלונאי בלבד.</p> <p>(5) הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך תקופה זו לתקופה נוספת שלא תעלה על 5 שנים, בכפוף לקבלת הסכמת משרד התיירות.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גמר אדריכלי של קירות חוץ של המבנה יהיה חיפוי אבן או טיח בגוון ובטקסטורה שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית או שילוב ביניהם. לא תורשה צנרת גלויה.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יותר ניווד של שטח עיקרי ממעל ההמפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בשיעור של עד 15% לטובת שטחים עיקריים של המלון/מגורי עובדים.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>חל איסור מכירת יחידות במבנה והאכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>עם תום השימוש למגורי עובדים והסבת המבנה לבית מלון ניתן יהיה להקים מסחר מלונאי בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. השימוש המסחרי יוקם, ככל הניתן, בחזית לרחוב וזאת לצורך הפיכתה לחזית פעילה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
2	0	2	0	2	8 (4)	27	174 (3)	75	12107	(2) 3224	(1) 1164	1500	5950	2329	506	מגורים ותיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	תאי שטח	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
2088 (5)		מגורים ותיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

הוראות טבלה 5:

א. קו בניין אפס למרתפים, כמסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא תותר העברת שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

(2) 2,329 מ"ר עבור חניה, 895 מ"ר לשטחי שירות.

(3) כמות החדרים הינה משוערת וניתן להפחיתה או להגדילה בהתאם לסוג ורמת המלון ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות בשלב היתר הבניה.

(4) 7 קומות מגורים / תיירות + קומה טכנית אחת.

(5) 12 מ"ר מרפסת לכל יחידה סה"כ  $174 \times 12 = 2088$ . ניתן יהיה בשלב היתר הבניה להגדיל שטחים אלו בהתאם לכמות החדרים הסופית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים :

1) אישור משרד התיירות להתאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתיכנון וסיווג מתקני איכסון כפי שיהיו תקפים באותה עת.

2) אישור משרד הבריאות.

3) אישור יועץ נגישות מוסמך בביצוע ההתאמות הנדרשות להנגשת המקום לאנשים עם מוגבלות.

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

5) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100, בה יפורטו בין היתר חזיתות וחתכים אופייניים, גינון נטיעות, פירוט תשתיות (חשמל, מים וכד').

6) היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה

**6.2****תנאים בהליך הרישוי**

1) תנאי למתן היתר הבניה בתחום התכנית יהיה פינוי משאבת הסולר והמיכל התת קרקעי שבסמוך לה ואישור מהנדס הוועדה המקומית כי אלמנטים אלו אכן פונו.

2) תנאי להיתר בניה לבינוי בתחום תכנית זו הוא כי במועד הוצאת ההיתר לא קיימים איי משאבות או מיכלים תת-קרקעיים במרחק הנמוך מ 36- מ' מגבולות המגרש נשוא תכנית זו.

3) תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות החברה המפעילה את תחנת התדלוק לעניין סוגי הדלקים המסופקים בה.

ככל שלעת מתן היתר בניה יסופקו בתחנה גפ"מ/גט"ד יתחייבו המגישים לקבל האישורים הרלוונטים הקבועים בתקנות ובחוק.

**6.3****פסולת בניין**

א) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מורשה.

ב) הבקשה להיתר בניה תכלול, חישוב מוערך של כמות הפסולת הקיימת באתר וחישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה.

**6.4****קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

1. טרם ביצוע בניה מכוח תכנית זו יש לפנות את הקרקע המזוהמת בהתאם לדרישות על פי סקר הקרקע שבוצע והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה על פינוי הקרקע המזוהמת מהאתר טרם התחלת הבניה.



<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>2. לצורך צמצום סיכונים סביבתיים, יש להוסיף קיר בגובה של לפחות 5 מטרים על קו מגרש המזרחי והצפוני, עד למרחק של כ- 20 מ' מערבה.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>(1) החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בנייה, בתחום המגרש .</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב עפ"י ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>(1) כללי- כל מערכות התשתיות תהינה תת קרקעיות ויונחו לשביעות רצונם של כל הרשויות המוסמכות .</p> <p>(2) מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(3) ניקוז- ניקוז המגרש יהיה בתחומו ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(4) ביוב- החיבור למערכת הביוב יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>(5) חשמל- מגיש התכנית יהיה אחראי על תאום עם חברת החשמל בכל הנוגע לתכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>(6) איסור בניה מתחת ובקרבה לקווי חשמל:</p> <p>לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ' --</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 2.0 מ' --</p> <p>קו מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה 5 מ' --</p> <p>קו מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אוורי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' --</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -- כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' --</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל --</p> <p>ארון רשת 1.0 מ' -- שנאי על עמוד 3.0 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהמצוין בטבלה ובלבד שיבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין</p>	

6.7

## תשתיות

חברת החשמל.

לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע קיומת אפשרית של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.0 מ' ממסד של עמוד חשמל במתח עליון, מתח על, או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, מונה הדפסה 55 תכנון זמין

אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית בתחום מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בתכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8

## הפקעות ו/או רישום

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.9

## הנחיות מיוחדות

1) היזם ירשום הערת אזהרה בטאבו לטובת משרד התיירות ( על פי תקנה 128) לפיה לא תותר כל עסקה במגרש או בחלק ממנו, אלא בהסכמת משרד התיירות.

2) באחריות היזם לרשום הערת אזהרה תכנונית ( על פי תקנה 27) לפיה לא יותר שינוי ייעוד במקרקעין או שימוש חורג בהם שלא בהסכמתו מראש של משרד התיירות.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

## 7.2 מימוש התכנית

שימוש למגורי עובדים יהיה למשך 10 שנים מיום קבלת היתר אכלוס או 13 שנה מיום אישורה של תכנית זו לפי המוקדם מביניהם, לאחר מכן יותר השימוש המלונאי בלבד. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך תקופה זו לתקופה נוספת שלא תעלה על 5 שנים, בכפוף לקבלת הסכמת משרד התיירות.