

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0907303

מגרש 121, מלון מגדלי דוד, חוף צפוני, אילת

מחוז

דרום

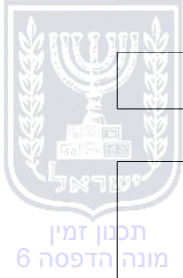
מרחב תכנון מקומי

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

מגרש 121A ממוקם בחוף הצפוני באילת לאורך הרחוב אריקה. התכנית הנוכחית באה לשנות את קו הבניין ותכנית במגרש 121A המיועד למלונאות (לפי תכנית מאושרת 41/114/03/2), בשימוש: למלון חדרים - אכסון מלונאי רגיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרש 121, מלון מגדלי דוד, חוף צפוני, אילת

602-0907303

מספר התכנית

2.968 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 196202
 קואורדינאטה Y 385213

1.5.2 תיאור מקום

מלון מגדלי דוד, 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 חוף צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40168	מוסדר	חלק	4	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
05/09/2019	14574	8426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0192427 ממשיכות לחול.	שינוי	602-0192427



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 לוגסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 30 02/01/2022	אייל לוגסי	27/04/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 27 27/04/2021	אייל לוגסי	27/04/2021	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		מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ	אילת	שוהם	17			shachar320@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל לוגסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alon-map@eilatcity.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

שינוי קווי הבניין ותכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4)

קו בנין עילי, צפוני

מאושר: 7 מ'

מוצע: 6.3 מ'

קו בנין תחתית תת קרקעי, דרומי

מאושר: 4 מ'

מוצע: אפס.

2) שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) (5)

א. שינוי תכסית למרתף: מאושר: 70%, מוצע: 85%

ב. שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

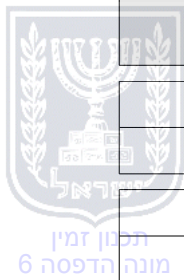
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,965	100
סה"כ	2,965	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,968.03	100
סה"כ	2,968.03	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	אדריכלות במלון יותר אכסון מלונאי רגיל בכמות לפי אישור משרד התיירות - 161 חדרים. במגרש יותר 8 קומות ובגג יותר חללים טכניים למאגרי מים, אנסטלציה, ח.מעליות, ח.חשמל ומתקנים למיזוג. בקומת המרתף יותר שימושים לחניה, אחסנה, מטבח, מלתחות, שירותים, מתקנים טכניים ומערכות.
ב	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח (1) האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. (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: א. האכסון המלונאי המיוחד יותר רק בתכנית למלונאות במרקם החופי לחף ים המלח או בתכנית למלונאות בשטח הישוב העירוני אילת. ב. למעלה ממחצית מיחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצרים קצובים. 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. ד. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל על ידי גוף ניהול מלונאי המאושר על ידו. ה. בתחום הסביבה החופית התקבל אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית, לאחר שהשתכנעה כי אכסון המלונאי המיוחד חיוני, ונימקה זאת בהחלטתה.
ג	בינוי ו/או פיתוח 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.
ד	בינוי ו/או פיתוח

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>גמר המבנה- קירות חוץ- טיח מגוון + חיפוי אבן או חיפוי קשיח אחר, מינימום 50%. חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה. יותרו בליטת מרפסות קונזוליות עד 2 מ' מקו בנין בכל היקף המבנה, בגובה 2 קומות לפחות ממפלס ה-0.00.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(8)	(7)	(7)	(7)	1	8	(6) 31.5	(5) 161	(4) 60	352.45	(3) 2000		2075.5 (2)	6374.75 (1)	2965	121A	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. יחידות אכסון מלונאי רגיל בכמות לפי אישור משרד התיירות.

ב. שטחים המסחריים בקומת הכניסה עפ"י תקנים הפזיים של משרד התיירות ובאישורו.

ג. קווי כמצוין בתשריט.

ד. 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.

ה, קו בניין תת קרקעי, אפס בכל ההיקף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 215%.

(2) 70%.

(3) 67.45%.

(4) 85% תכנית 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) לפי המסומן בתשריט.

(8) קו בניין מערבי לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	פתרון חנייה עפ"י נספח החניה בקומות הפיתוח והתת קרקעית, לפי תקן חניה של 1:4 כפי שנקבע בנספח התנועה.															
6.2	תנאים בהליך הרישוי	<p>(א) היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה . תנאי למתן היתר בניה יהיה :</p> <p>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.</p> <p>(ב) סיכונים סיסמיים : עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידתם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו 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>															
6.3	תשתיות	<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:</p> <p>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 :</p> <table border="0" data-bbox="510 1523 1264 1747"> <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> <p>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 חשמל -מחוז דרום.</p> <p>מתקני האשפה - בתחום המגרש עפ"י היתר הבניה ובתאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית אילת, בתחום המגרש. ביוב : כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם</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'
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'															

6.3 תשתיות
לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.

6.4 חומרי חפירה ומילוי
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 יפוננו למקום שפיכת מאושר על ידי הרשות המקומית שיוגש כבקשה להיתר בניה.

6.5
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6