

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0814574

מגרש 103 ב' תוספת מלונאות בחוף הצפוני אילת

מחוז

דרום

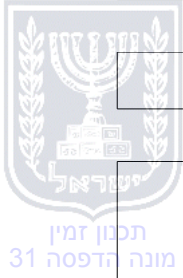
מרחב תכנון מקומי

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

רשת ישרוטל וחברת איסתא נכסים יוזמות הקמת מלון ברמה A נופש באזור החוף הצפוני באילת במגרש 103 ב' בתכנית מס' 68/114/03/2. המלון יתוכנן כמלון קונספט יחודי מלון לייף סטיל ויהווה השלמה למוצרים התיירותיים הקיימים היום באילת. כל שטחי הציבור של המלון ימוקמו בקומה השמינית, ואיזור הברכה יתוכנן על גג המלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 103 ב' תוספת מלונאות בחוף הצפוני אילת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
602-0814574	מספר התכנית	
1.911 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	196375
קואורדינאטה Y	384675

1.5.2 תיאור מקום

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
	7	הים	אילת

שכונה החוף הצפוני אילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40165	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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ב103	68 /114 /03 /2
ב103	513 /מק /2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. הוראות תכנית תמא/12. 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12
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
24/10/2007		205	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4. הוראות תכנית תממ/4. 21/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /21
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/02/270 ממשיכות לחול.	שינוי	2/02/270
26/01/2012		2308	6368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/03/114. 68 ממשיכות לחול.	שינוי	2/03/114/68
03/10/2013		454	6667	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/מק/513 ממשיכות לחול.	שינוי	2/מק/513

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		10: 55 12/07/2022	יואל פייגין	12/07/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		12: 08 12/04/2022	יואל פייגין	12/04/2022	1		רקע	טבלת שטחים
לא	מחייב רק לעניין מספר הקומות, הגובה והתכסית. המרפסות מכוח תקנות הרישוי החורגות מגבול הקו הכחול של בתכנית הינן מוצגות לצורך הדגמה ולא מכוח התכנית.	14: 44 02/04/2023	יואל פייגין	02/04/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 19 25/11/2021	דני פוקס	21/11/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		07: 20 01/06/2022	אלעזר במברגר	01/06/2022	10		מנחה	ביוב וניקוז
לא	הערכת סיכונים רעידת אדמה	10: 57 12/07/2022	ירקוני משה	12/07/2022	20		רקע	סקר גיאולוגי

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	אסף בק		ש.א אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ	תל אביב- יפו	מנורת המאור	8	03-7777335	03-7777301	elirananer@ issta.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף בק		ש.א אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ	תל אביב- יפו	מנורת המאור	8	03-7777335	03-7777301	elirananer@issta.co. il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
הידרולוג	יועץ	אלעזר במברגר		הידרומודול בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858		elazar@hydr omodul.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded1 @gmail.com
גיאולוג	יועץ סביבתי	ירקוני משה		גיאולוג שירותים גיאוטכניים בע"מ (חברה)	בני דרור	(1)	1	09-7965246		yarkoni@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	דני פוקס	103059	דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	DGSH@dgsh .co.il

(1) כתובת : אודם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 יעוד, מגבלות בניה ותוספת זכויות בניה למלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד - מ- "מסחר ותיירות" ל- "מלונאות".
2. תוספת זכויות בניה עיקריות למלונאות.
3. שינוי בשימושים במרתף.
4. שינוי בגובה המבנה.
5. תוספת יחידות אכסון מלונאי.
6. ביטול שימוש אכסון מלונאי מיוחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

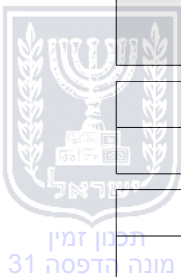
יעוד		תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)		103
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	103
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	103

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותיירות	1,908	100
סה"כ	1,908	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,911.39	100
סה"כ	1,911.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>אכסון מלונאי רגיל חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבחים, מסעדות, אולמות אירועים, מועדון הכולל חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון. שטחי שירות נלווים. הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בריכות השחיה ימוקמו על גג המבנה ובקומת הכניסה. ניתן יהיה למקם בריכות בכל חלקי המבנה. השימושים בקומה הטכנית מעל הקומה השמינית הינם למתקנים טכניים, חדרי מכונות ובריכת שחיה לא מקורה בלבד. כל בינוי בקומה הטכנית מעבר למוצע בתכנית יהווה סטייה ניכרת. לא יותר כל שימוש או בינוי אחר למטרות עיקריות או שרות בקומה זו ובכלל זה מקלחות, מלתחות, מחסנים, חדר מציל, מרחב מוגן, חדר או מבנה שאינם למתקנים טכניים ומכונות. לא יותר כל בינוי מעל הקומה הטכנית למעט מעקה בטיחות ומדרגות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח במרתף יותרו שימושים לחניה, שירות, חדרים טכניים וחדרי מכונות, אחסנה, מטבחי הכנה, מלתחות עובדים, אולם, ספא, חדר כושר וכל שימוש מלונאי אחר.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח חומרי גמר - קירות חוץ - טיח מגוון / חומר אחר בתיאום עם אדריכל העיר.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח במלון יותרו כ- 200 יח' מלונאיות. ניתן יהיה להגדיל או להקטין את מספר היחידות המלונאיות באישור הועדה המקומית. בקומת הכניסה החזיתות המזרחית והדרומית יהיו חזיתות מלוות רחוב, מתואמות למפלס הרחוב, כמתואר בנספח הבינוי המנחה.</p>
ה	<p>הוראות לתכניות ארציות האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2400	(3)	(3)	(3)	(3)	2	8	42.3 (2)	200	80 (1)	3000	1300	3500	9000	1908	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

הוראות טבלה 5:

- קווי הבניין לפי המסומן בתשריט, ניתן יהיה לבלוט מקווי בניין עבור מרפסות פתוחות או מקורות עד 2 מטר (למעט בקומה הטכנית) האמור לעיל חל על בליטות בתחום המגרש בלבד.
- ניתן להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- ניתן להעביר שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- במידה ויגדל מספר היחידות המלונאיות יגדל שטח המרפסות בהתאמה לפי 12 מ"ר ליחידה מלונאית.
- ד. כמות החדרים הינה משוערת וניתן להפחיתה או להגדילה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.
- ה. מספר הקומות לא כולל את הקומה הטכנית ובה חדרי מכונות, גרעין מעליות ומדרגות לגג עליון להנגשת משטחי השיזוף לאזור הבריכה בגג העליון.
- ו. במסגרת שטחי המלונאות ניתן יהיה לתכנן שטחי מסחר מלונאיים בחזיתות מלוות הרחוב, בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית מתחת לקרקע 100%.
- (2) גובה אבסולוטי 30.45. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה יש להגיש בקשה חדשה למעבה"ט - כל שינוי מבקשה זו יובא לאישור מעבה"ט.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

התרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:

א. אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

ב. תאום עם משרד הבריאות.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הכוללת את האמצעים להגנה בפני הצפות ולטיפול בנגר העילי, לרבות בנייה משמרת נגר.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה 5: 1 ובהתאם לנספח התנועה

6.3

חשמל

רשתות הספקת החשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיהן תהיינה תת קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המתאימות לכך.

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:

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'

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.

6.4

תשתיות

כללי: כל התשתיות יהיו תשתיות תת קרקעיות. לא יהיה ניתן לבצע תשתיות חדשות על קרקעית. כל מערכות התשתית יונחו לשביעות רצונם של כל הרשויות המוסמכות.

מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ניקוז:

1. הניקוז יהיה בתחום המגרש ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. על עורך בקשה להיתר בנייה להבטיח כי המתחם מוגן מנגר חיצוני.
3. על עורך הבקשה להיתר להפנות את מי הנגר הפנימי במתחם לתוואי הניקוז העירוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.
4. נגר עילי ממשטחים בעלי פוטנציאל זיהום למי תהום יעברו טיפול קדם בהתאם לצורך טרם הזרמתם למערכת הניקוז.

6.4	תשתיות
	<p>5. עד הסדרת פתרון אזורי לניהול מי נגר באור החוף הצפוני באילת, יינתן פתרון מקומי לתכנון מערכת הניקוז וההגנה מפני שיטפונות בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הניקוז המנחה.</p> <p>6. בשלב הכנת היתר הבניה תוצע תכנית חירום להגנה מפני שיטפונות על פתחי המבנה, כולל כניסות למרתפים וכניסות למבנה, או פתרון חלופי אחר שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית וכן הכנת מסמך ניהול מי נגר המציג תכנית ריסון לנגר העילי אל מול מערכת הניקוז העירונית, או פתרון חלופי אחר שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. החיבור למערכת הביוב יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.</p> <p>3. אין לחבר ביוב שאינו ביוב סניטרי למערכת הביוב העירונית. כל בעל מגרש, חלקה המייצר ביוב שאינו סניטרי כמו מסעדה, מוסך, מכבסה תעשייה קלה ומלאכה וכו' יטפל בביוב בתחום המגרש עד לרמה של ביוב סניטרי כפי שיקבע תאגיד המים והביוב.</p> <p>4. לכל מגרש יותקן חיבור יחיד של ביוב.</p> <p>5. מפלס 0.00 של כל מגרש יהיה גבוה בכ-60 ס"מ ממפלס הכביש אליו הוא מחובר במקום לשוחת הביוב.</p> <p>6. כל צנרת במתחם תהיה מחומרים אל מתכתיים המאושרים ע"י תאגיד המים והביוב.</p>
6.5	
	יוטל היטל השבחה כחוק.
6.6	סטיה ניכרת
	בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2.א.
6.7	סקר סייסמי
	<p>בשטח התוכנית צפי לתאוצות קרקע גבוהות והגברתן, אפשרות להתנזלות וצונאמי ואולי גם הסטות לאורך העתקים לא מוגדרים; תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <p>א. חישוב ספקטרום התגובה (תאוצות) לתכנון על פי סווג הקרקע ומאפיינים גיאוטכניים כפי שיקבעו בסקר קרקע על פי הנחיות ת"י 413,</p> <p>כולל בחינת ההיתכנות להתנזלות באמצעים מקובלים (כמו SPT בקידוח) וביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר מסוים, כמפורט בתקן.</p> <p>ב הצגת תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר,</p> <p>והצגת תוכנית ביסוס בהתאם, המתייחסת גם לסיכונים הקשורים להתנזלות, והסטות לאורך העתקי משנה לא מוגדרים.</p>
6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורונים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
במייל: air21@idf.gov.il יש לוודא קבלת ההודעה במייל חוזר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31