

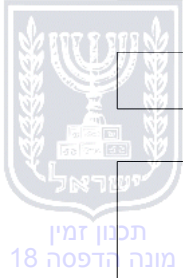
הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1094846

מלון לאונרדו פלאז'ה - אילת

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/05/2023

להפקיד את התכנית

03/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על שטח מלון ליאונרדו פלאזה בחוף הצפוני באילת.
על שטח המלון חלה תכנית 602-0204404 שהוסיפה שטחים מלונאיים ומסחריים במלון (תא שטח 100).
תכנית 602-0204404 גם אפשרה שטחי חניה עבור השטחים המסחריים, במגרש הצמוד המיועד לחניון ציבורי (תא שטח 200 בתכנית 602-0204404), והתנתה מתן היתר בניה וטופס אכלוס לשטחים המסחריים, במתן היתר בניה וטופס אכלוס לחניון הציבורי (סעיף 6.1 ג) - (ד) להוראות תכנית 602-0204404).
התכנית מציעה לבטל את סעיף 6.1 ג) - (ד) להוראות תכנית 602-0204404 :
6.1 ג' - "תנאי למתן היתר בניה במגרש 100 לתוספת שטחים מסחריים. הינו מתן היתר בניה להקמת מבנה חניון במגרש 200.
סעיף 6.1 ד' - "תנאי למתן תעודת גמר במגרש 100 עבור השטחים המסחריים, הינו מתן תעודת גמר למבנה חניון במגרש 200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מלון לאונרדו פלאז'ה - אילת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

602-1094846

מספר התכנית

10.946 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195550
קואורדינאטה Y	384475

1.5.2 תיאור מקום

החוף הצפוני אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות:

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	תרשיש	אילת

מלון ליאונרדו פלאז'ה, החוף הצפוני - אילת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40178	מוסדר	חלק	6	5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40178	40057

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12 /114 /03 /2	10 - 8
32 /114 /03 /2	10
2 /מק/ 457	9B - 10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
07/07/2005		3328	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ מפרץ אילת. הוראות תכנית תמא/13/ חופי מפרץ אילת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/ חופי מפרץ אילת
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 270/02/2. הוראות תכנית 270/02/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	270/02/2
04/08/2011		5878	6276	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/מק/457 ממשיכות לחול.	שינוי	2/מק/457
22/04/1988		2016	3554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/03/114/12 ממשיכות לחול.	שינוי	12/03/114
13/09/1992		4677	4041	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/03/114/32 ממשיכות לחול.	שינוי	32/03/114
25/07/2019		13209	8358	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0204404 ממשיכות לחול.	שינוי	602-0204404



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 44 16/08/2023	יואל פייגין	14/08/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי לפי תכנית מס' 602-0204404	14: 55 12/06/2023	יואל פייגין	12/06/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה לפי תכנית מס' 602-0204404	15: 02 12/06/2023	יואל פייגין	12/06/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח ניקוז לפי תכנית מס' 602-0204404	15: 11 12/06/2023	יואל פייגין	12/06/2023	1	1: 250	רקע	ניקוז

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	עינן אריאן		מלון נופש מוריה אילת בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081881	03-6081886	Einan@fattal.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עינן אריאן		מלון נופש מוריה אילת בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081881	03-6081886	Einan@fattal.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@feiginarch.co.il
	מודד	עלא עואד	987	עואד עלא מודדים מוסמכים בע"מ	אילת	הכנענים	7			alaawad75@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

ביטול תנאים למתן היתר ולתעודת גמר בעניין הקמת מבנה חניון בתא שטח סמוך, שמחוץ לגבול התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בתנאים למתן היתר בניה ותעודת גמר בתא שטח 100 ע"י ביטול סעיפים 6.1 ג' ו-6.1 ד', בהוראות התכנית 602-0204404 כתנאי למתן היתר בניה ותעודת גמר להקמת מבנה חניון מחוץ לגבול תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד		תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
תחום הסביבה החופית	מלונאות (אכסון מלונאי)	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות (אכסון מלונאי)	10,946.74	100
סה"כ	10,946.74	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	10,946.76	100
סה"כ	10,946.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>א. חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבח, מסעדות ואולמות אירועים, מועדון הכולל חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט, וכל שימוש אחר הדרוש למלון. כל השימושים יהיו בהתאם לתקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>ב. שימושים מסחריים - בשטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהוו חלק בלתי נפרד מתכניות הבקשה לקבלת היתר בניה. חומרי הגמר לגימור המעטפת יהיו מטיח, אבן או אלומיניום, זכוכית ועץ.</p> <p>לא יהיה שימוש ביותר מ-4 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, חומר הגימור הדומיננטי יהיה קשית, חומרי הגמר נוספים. באם יהיו כאלה ישמשו לגיוון מקומי בלבד, השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.</p> <p>מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור ממהנדס הועדה למזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מכלי אגירה למים ודומיהם, אלא מקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תותר בניית מרתפי חניה מתחת למגרש ב"קו בניין 0", מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות תוקם חזית מסחרית.</p> <p>החנויות בחזית המסחרית תהינה פתוחות לחזית הטיילת בלבד ולא תותר פתיחתן לכיוון השטח המלונאי.</p> <p>יותר להקים מצללה בחזית הדרומית</p> <p>שטח המסחר יוגבל ל-12 מטר עומק : 8 מטרים עומק עבור שטחים עיקריים, ועוד 4 מטרים עומק עבור שטחי שירות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	2	8	37	(1) 300	240	26284	375		5000	20909	10947	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	1	1			22	2370	500	1870			10947	100	מסחר	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:

א. הגובה אבסולוטי מקסימלי הינו 37 + מטר מעל פני הים, גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הינו על פי נספח הבינוי.

ב. קווי הבניין על פי התשריט.

ג. לגובה המבנה ניתן יהיה להוסיף את הגובה הדרוש עבור קומה טכנית, אנטנות ותנאים בכפוף לאישור רשות שדות התעופה ובכפוף לתמ"א 13.

ד. שטחי המסחר העיקריים המצוינים בטבלה (1,870 מ"ר) כוללים 720 מ"ר חזית מסחרית שכבר קיימת בחלק המערבי של החזית הדרומית של המלון, וניתן להם היתר בניה כחלק מהקמת המלון.

ה. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה עד 30% מהיקף השטחים הכולל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור יחידות אכסון מלונאי/ חדרי מלון כמות החדרים הינה משוערת וניתן להפחיתה או להגדילה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.

(2) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י בקשה להיתר מכוחה של תכנית זו ובתנאים להלן:</p> <p>א. עריכת הנחיות ע"י יועץ קרקע לתכנון מבנים כנגד סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו כפי שיהיו בתוקף לעת הבקשה למתן היתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה "בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות".</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה תאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ד. היתר לתוספת בניה לבניין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ה. תיאום עם רשות הניקוז לגובה הכניסה לחניית ושיפור ההגנות לחניון התת קרקעי.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה וטופס אכלוס במגרש 100, יהיה בכפוף למתן פתרונות חניה על פי תקנה 2(א) או 2(ב) שבתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 או כל תקנה אחרת שתבוא במקומה באמצעות תשלום לקרן חניה ועל פי התקן התקף במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הכוללת את האמצעים להגנה בפני הצפות ולטיפול בנגר העילי, לרבות בניה משמרת נגר.</p>	
6.2	חניה
<p>מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר.</p>	
6.3	חשמל
<p>חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מאתיל הקיצוני מציר הקו</p>	





6.3	חשמל
	<p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' / 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' / 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' / 6.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח - / 8.50 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 9.50 מ' / 13.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: - / 20.00 מ'</p> <p>ז. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - / 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית יחוברו אל מערכות העירוניות באילת, ויתוכננו בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת. מהנדס העיר רשאי להורות על ביצוע קווי תשתית עירוניים כגון ניקוז וכד' בכל אחד המשטחים הכלולים בתכנית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזוריים המותרים בבניה.</p>



6.5	סקר סייסמי
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה תהיה עמידות המבנים בפני סיכונים ססמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו כפי שיהיו בתוקף לעת הבקשה למתן היתר.</p> <p>ב. לצורך חישוב הגברת התנודות יש להציג את פרופיל הקרקע באתר לעומק של 30 מ' על- מנת</p>

סקר סייסמי	6.5
<p>לקבוע את סווג הקרקע. ג. יש לנתח את פרופיל הקרקע על מנת לבצע ניתוח של פוטנציאל התנזלות הקרקע. ד. יש לבצע הערכה של הפוטנציאל לקריעת פני השטח. ההערכה תתבצע על פי מידע קיים אם זה יהיה זמין בפירוט מספק ו/או ביצוע סקר שדה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

מועד משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18