

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/12/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

11/07/2024

תכנית מס' 602-0871574

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ונציה בלגונה המערבית - אילת

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005076416/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באיזור התיירות של אילת על דופן הטיילת של הלגונה המערבית (מעגנת סירות). על פי התכנית המאושרת היעוד הוא מגורים מיוחד. היעוד המוצע מגורים מלונאות וחזית מסחרית. התכנית יוצרת דופן מסחרית לטיילת ומוסיפה זכויות למלונאות ומגורים על מנת לקיים שימושים תואמים לאיזור התיירות.

1. הוספת זכויות עבור מגורים מ: 9,185 מ"ר עיקרי ו- 1,837 שירות. ל: 13,000 מ"ר עיקרי, 5,000 מ"ר שירות ו- 2,376 מ"ר למרפסות (12 מ"ר לכל דירה)..
2. תוספת 83 יח"ד מעבר ל 115 יח"ד המותרות בתב"ע מאושרת לסה"כ 198 יח"ד.
3. הוספת שימוש וזכויות עבור מסחר (לא היה קיים) סה"כ 1,600 מ"ר עיקרי ו- 1,500 מ"ר שירות.
4. הוספת שימוש וזכויות עבור 95 חדרי מלון. סה"כ 3,500 מ"ר עיקרי ו- 1,500 מ"ר שירות.
5. הוספת שימוש וזכויות עבור מבנה ציבור סה"כ: 200 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שירות.
6. תוספת זכויות תת קרקעיות עבור שטחי שירות וחניה מ: 2,841 מ"ר. לסה"כ 5,000 מ"ר עבור כל השימושים (כולל מגורים, מסחר, מלון).
7. הוספת 3 קומות מעבר ל- 5 הקומות המותרות סה"כ ק+7.
8. שינויים בקוי בניין ובהוראות הבינוי לארקאדה.
9. קביעת תחום עבור זיקת הנאה להולכי רגל.
10. שינוי גובה בניה מירבי מעל הכניסה הקובעת מ-14 מ' ל 40 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ונציה בלגונה המערבית - אילת

מספר התכנית 602-0871574

1.2 שטח התכנית 12.247 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	196300
קואורדינאטה Y	384900

1.5.2 תיאור מקום

בצפון מזרח אילת לחוף הלגונה המערבית לאורך הטיילת.

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
	8	המים	אילת

שכונה הלגונה המערבית - בתי המלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40166	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
28/08/2017		9034	7576	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0174854 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>602-0174854</u>
16/11/2003		343	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /114/ 53 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>53 /114 /03 /2</u>
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>1 /12 /תמא</u>
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	<u>תמא/ 13 / חופי מפרץ אילת</u>
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /270 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>270 /02 /2</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית-למים וביוב	14: 58 13/02/2024	ולנטין נוביקוב	01/02/2024	5		רקע	מים
לא	תשריט מצב מאושר	10: 17 10/06/2024	אלון בן נתן	10/06/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	09: 02 24/06/2024	יואב אומן	23/06/2024	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	10: 19 09/06/2024	י עיברי	13/02/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	חו"ד גיאולוג	12: 40 03/06/2024	אורי דור	09/01/2024	7	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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	יוסי אברהמי		יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2276216		kaballo@yav.co.il
	פרטי	מריו זוזל		אלמוג ב.ז בניה והשקעות בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2276216		yaron@almogim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי אברהמי		יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2276216		kaballo@yav.co.il
פרטי	מריו זוזל		אלמוג ב.ז בניה והשקעות בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2276216		yaron@almogim.co.il

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	יואב אומן	117714	טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-2222227	office@tito-oman.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	הנדסאי	אירית פוקס	23136/ה	טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222298		irit@tito-oman.com
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	(1)		077-3205030		alonmoded@gmail.com
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(2)		04-9982205		ory@ordor.com
מהנדס	יועץ תחבורה	י עיברי		עיברי שרותי הנדסה בע"מ	אילת	חטיבת הנגב	9	153-54-3099300		office@ivrieng.com
מהנדס	יועץ	נהרי שי		סלע נהרי מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	11	04-8402073		office@selanahari.co.il

(1) כתובת: ת.ד 5159.

(2) כתובת: בית קשת 1524700.



תכנון ומבוא
משרד התכנון והדפסה 45



תכנון ומבוא
משרד התכנון והדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

קביעת מסגרת תכנונית למגורים ותיירות עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד למגורים ומלונאות עם חזית מסחרית.
2. תוספת 83 יח"ד מ 115 יח"ד ל 198 יח"ד והוספת 95 יחידות אירוח מלונאי.
3. קביעת זכויות בניה ומגבלות בניה.
4. קביעת הוראות לבינוי.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ותיירות		220
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ותיירות	220
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	220

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים מיוחד	12,247	100
סה"כ	12,247	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	12,247.32	100
סה"כ	12,247.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

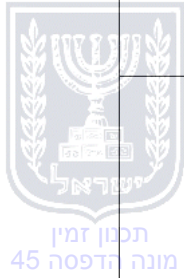
4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר</p> <p>ג. מלונאות</p> <p>ד. מבנה ציבור כגון: בית כנסת, חדרי הרצאות, חדרי חוגים, משחקיה וכו'.</p> <p>ה. משרד כשימוש נילוה להנהלת המבנים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. כללי לכל המתחם:</p> <p>1. יותרו מס' מבנים במגרש. מבנים למגורים עם חזית מסחרית ומבנה למלונאות מגורים עם חזית מסחרית, תמהיל יח"ד כמפורט בסעיף 4.1 ב' להלן.</p> <p>2. תתוכנן כניסה נפרדת לכל אחד מהשימושים במבנה.</p> <p>3. הקומה התת קרקעית תשמש לחניה, שטחי שירות ואחסנה, שטחי שירות משותפים למגורים, מתקנים טכניים ומשרד לתחזוקת המבנים.</p> <p>4. בקומת הקרקע יתוכנן מסחר + שטחי שירות ואחסנה, שטחי שירות משותפים למגורים, מתקנים טכניים, ספא, בריכת שחיה ומשרד לתחזוקת המבנים.</p> <p>5. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>ב. מגורים:</p> <p>1. בחלל לובי המגורים תותר קומת גלריה (אשר לא תיספר במניין הקומות) לטובת כניסה נוספת במפלס העליון.</p> <p>2. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר.</p> <p>3. תמהיל הדירות כמפורט בסעיף 4.1 ב' להלן.</p> <p>4. בקומת הגג תותר בניית ספא ובריכת שחיה ללא קירוי.</p> <p>ג. מלונאות:</p> <p>1. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ויכלול שטחים ציבוריים כגון חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים חדר אוכל והנלווים לאכסון המלונאי המבוקש בה.</p> <p>2. בקומת הקרקע יוקצה שטח למבנה ציבור שישמש את אורחי בית המלון ועוברי האורח בטיילת כגון: בית כנסת, חדרי הרצאות, חדרי חוגים, משחקיה וכו'.</p> <p>3. בקומת הגג תותר בניית ספא, בריכת שחיה וחדרים טכניים.</p> <p>4. השימוש המלונאי כולל שטחים ציבוריים הנלווים לאכסון המלונאי ושירותי תיירות.</p> <p>5. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p> <p>6. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ד. גגות:</p> <p>1. יותר גג שטוח ו/או רעפים. בהתאם לתכנית העיצוב שתאושר.</p>





4.1	מגורים ותיירות
	<p>2. הגגות יתוכננו כחזית חמישית.</p> <p>ה. הקומה הטכנית:</p> <p>1. תותר תוספת קומה טכנית מעל לקומה השמינית (גג המבנה), אשר תשמש למתקנים טכניים בלבד. השימושים בקומה הטכנית הינם למתקנים טכניים, חדרי מכונות ובריכת שחיה לא מקורה בלבד ומצללות.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. לא יותר כל בינוי מעל הקומה הטכנית למעט מעקה בטיחות ומדרגות.</p> <p>4. מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. התקנת מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, תהיה בתאום מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ו. סטייה ניכרת</p> <p>1. כל בינוי בקומה הטכנית מעל לקומה השמינית, מעבר למוצע בתכנית (למעט מתקנים טכניים, חדרי מכונות ובריכת שחיה לא מקורה) יהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. תמהיל הדירות המוצע</p> <p>ב- 3 בנייני A 46 יח"ד בכל בניין, סה"כ 138 יח"ד בכל בניין:</p> <p>- 3 יח"ד בשטח מעל 100 מ"ר פלדלת.</p> <p>- 6 יח"ד בשטח של 71-100 מ"ר פלדלת.</p> <p>- 37 יח"ד בשטח של 48-70 מ"ר פלדלת.</p> <p>בבניין B סה"כ 60 יח"ד</p> <p>- 48 יח"ד בשטח של 55-68 מ"ר פלדלת.</p> <p>- 8 יח"ד בשטח של 69-84 מ"ר פלדלת.</p> <p>- 4 יח"ד בשטח שלא יפחתו מ- 84 מ"ר פלדלת.</p> <p>2. תוספת דירות הקטנות מ- 55 מ"ר מעבר למפורט לעיל, יהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה עילית ו/או תת קרקעית.</p> <p>2. החניה ע"פ תקן מוקטן של 0.5 חניות לדירה בגודל עד 80 מ"ר.</p> <p>ותקן 1: 1 לדירות עד גודל של 120 מ"ר.</p> <p>3. תכנון הקירוי לחניה העילית יעשה בעיצוב התואם למבני המגורים והמלונאות, ובהתאם למוצג בנספח הבינוי.</p> <p>4. הקירוי יעשה שימוש בחומרים עמידים ובאופן שמייצר שפה עיצובית אחידה עם הפרויקט.</p> <p>חומרי הגמר יקבעו בשלב ההיתר בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>5. קירוי החניות הצמודות למבנים יהיה תואם לעיצוב המבנים ובאישור כיבוי אש ויועץ בטיחות</p> <p>6. הקירוי יהיה בדופן הדרומית בקו בניין אפס.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p>

4.1	מגורים ותיירות
	<p>גינון וצימחיה לא יותר שימוש לגינון וצימחיה במינים פולשים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. תכנית הגינון תועבר לתאום עם רט"ג.</p>
ה	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי 1. תינתן זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט ברוחב מינימלי של 4 מטר. 2. המעברים לא יגודרו ויהיו פתוחים למעבר הציבור. 3. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין. 3. מיקומה המדוייק של זיקת ההנאה תיקבע בשלב היתר הבניה, ובלבד ששטחה לא יפחת מהמסומן בתשריט.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : חזית מסחרית א. מסחר גובה קומת מסחר לא יפחת מ- 2.75 מ' (מהריצוף עד תיקרת הביניים). ב. המסחר יהיה רק לאורך חזיתות המבנים בקומת הקרקע, תואם ובזיקה לאזור תיירותי. ג. מפלסי החזית המסחרית יתוכננו כך שיהיה רצף בנגישות להולכי רגל לאורך המסחר ובין הבניינים. ד. המסחר יהיה מלווה טיילת והחזיתות והכניסות פונות לרחוב ולטיילת. החזיתות תהיינה שקופות ונגישות להולכי רגל. במפלס הטיילת ובין הבניינים לא יוצבו כל אלמנטים שימנעו מעבר הולכי רגל. לאורך הטיילת. תוקם קולונדה רציפה שתחבר בין המבנים, לאורך החזית המסחרית ברוחב מינימלי של 3 מ'. ה. הקולונדה תהיה מופנת לכוון הלגונה, לכוון הככר המרכזית והפארק.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(4) 2376	(2)	(3)	(2)	(2)				198	50	18000		5000	(1) 13000	12247	220	מגורים	מגורים ותיירות	
	(2)	(3)	(2)	(2)				(6) 95		5950		1500	(5) 4450		220	מגורים	מגורים ותיירות	
	(2)	(3)	(2)	(2)						3250		(7) 1650	1600		220	מסחר	מגורים ותיירות	
										250		50	200		220	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותיירות	
(12) 2376	(2)	(3)	(2)	(2)	1	(11) 8	(10) 40		50	32450	(9) 5000	(8) 8200	19250	12247	220	>סך הכל<	מגורים	מגורים ותיירות

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:

- יותר לנייד זכויות מעל הקרקע למתחת הקרקע במגורים ובמסחר בלבד.
- ניתן לנייד מזכויות המגורים והמסחר עבור המלונאות.
- אין לנייד זכויות ממלונאות והמסחר למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 315 מ"ר עבור רווחת הדיירים (ח. כושר, בריכה, ספא, מועדון וכו').
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט, יותר קו בניין אפס לקירוי החניה.
- (4) ממוצע של 12 מ"ר ליחידה.
- (5) 950 מ"ר עבור מרפסות.
- (6) ניתן להגדיל את מספר היחידות המלונאיות בהתאם לרמת המלון.
- (7) כולל מעבר מקורה (קולונדה).

(8) תותר תוספת של עד 3,600 מ"ר שירות מעל הקרקע, מעבר למצויין בטבלת הזכויות מתוכם לקירווי החניה בלבד.

(9) עבור חנייה, אחסנה ומתקנים הנדסיים לכל השימושים.

(10) עד 40 מ' מעל פני השטח ו- 46 מ' מעל פני הים. הגובה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה.

(11) ק+7.

(12) למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

- א. תאום עם רשות הניקוז. כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה על-ידי רשויות התמרון המוסמכות.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לשימושי תיירות, מסחר ומבני ציבור.
- ד. הצגת תכנן סיסמי כמפורט בסעיף 6.5 להלן.
- ה. תאום עם רט"ג לעניין הצמחיה.

6.2**ניקוז**

- א. מפלסי 0.00 של המבנים יהיו לפחות 50 ס"מ מעל גובה ההצפה באירוע שיטפון שהסתברותו הנה 1% כפי שיקבעו ע"י רשות הניקוז.
- ב. רומי הקרקע בתכניות הבינוי יתואמו עם רשות הניקוז.
- ג. בניה ו/או שימוש בקרקע במפלסים נמוכים ממפלסי 0.00, בתאום עם רשות הניקוז כי ננקטו אמצעים מתאימים למניעת הצפה של מקומות נמוכים ולהתמודדות מיידית עם נזקיה וכי אופי הבינוי לוקח בחשבון את אפשרות ההצפה.
- ד. ככל שתבוצע תכנית ניקוז המבטלת את פשט ההצפה, ניתן יהיה לראות כמבוטל את התנאי של קביעת גובה המפלסים כפי שצויין בתתי סעיפים לעיל.
- ה. תכנון מערכות הניקוז של המגרש לא יופנה לכוון הלגונה וזאת על מנת לשמור על העיקרון שימנע זיהום הלגונה מניקוז ותשטיפים של השימושים הסמוכים.

6.3**תשתיות**

- א. כל מערכות התשתית בשטח התכנית יחוברו אל מערכות העירוניות ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת.
- ב. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. חדרי שנאים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזוריים המותרים בבניה.

6.4**רישום שטחים ציבוריים**

השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הועדה המקומית.

6.5**סקר סייסמי**

- א. סיכונים ססמיים:
1. בדיקת עמידות מבנים בפני סיכונים ססמיים לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 2. חישוב ספקטרום התגובה (תאוצות) לתכנון על פי סוג הקרקע ומאפיינים גיאוטכניים כפי שיקבעו בסקר הקרקע על פי הנחיות ת"י 413, כולל ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר מסוים, כמפורט בתקן.
 3. הצגת תקן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית ביסוס בהתאם, המתייחסת גם לסיכונים הקשורים לקריעת פני השטח והתנזלות, ככל שרלוונטי.

6.6**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. הגובה המכסימלי המאושר 40 מ' מעל פני השטח ו- 46 מ' מעל פני הים.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.6**

2. הגובה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות עגורנים ומנופים.
3. יש להגיש בקשה נפרדת לשינוי בגובה המאושר לטובת עגורנים ו/או מנופים בשלב הביצוע.
4. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

הנחיות מיוחדות**6.7**

הנחיות בריאות:

- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף חדרי האירוח. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאיזור פריקה וטעינה.
- ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעיסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עיסקי המזון.
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל לעסקים רגישים (מזון, קוסמטיקה, תרופות) למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- ה. תכנון הבריכה וקוי מי הבריכה יתוכננו עם הגנות מתאימות למניעת נזילות לקומת המסחר, אשר יאושרו על ידי משרד הבריאות.
- ו. הקמת גופי מים לנוי מחייבים הקמת מערכת טיפול במים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש המגורים בבניין B יהיה לאחר מימוש המלונאות או בד בבד עם מימוש המלונאות.	תעודת גמר למגורים בבניין B תינתן בד בבד עם קבלת תעודת גמר למלונאות בבניין זה.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים