

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0570390

מלון W אילת

מחוז

דרום

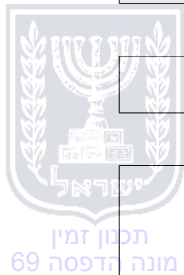
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000898271/310>

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ממוקם באיזור הטיילת על שפת הלגונה באילת. בהתאם לתכנית 45/114/03/2 התקפה במקום שטח התכנית, מגרש 12 הינו מיועד למלונאות ונופש אי עם שימוש לאכסון מלונאי ומסחר עפ"י הנחיות משרד התיירות. על מנת להעצים את הפרויקט ובשל מיקומו האסטרטגי על שפת הטיילת המסחרית של העיר אילת התכנית מציעה להוסיף שטחים מלונאים, שטחי מסחר וקומות לטובת הקמת מלון של כ-300 חדרים בן 8 קומות עם חזית מסחרית מלווה טיילת. התכנית מוסיפה קומה סה"כ 8 קומות מעל הקרקע, בכל חתכי המבנה ומוסיפה קומות תת קרקעיות, כמו כן התכנית מוסיפה כ-90 חדרים ושטחי בניה עיקריים ושירות כ-12,500 מ"ר. התכנית משנה ייעוד ממלונאות ונופש אי לייעוד מלונאות עם חזית מסחרית ומוסיפה זכויות בניה למסחר מ-1250 מ"ר ל-3900 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מלון W אילת
------------------------	-----------	-------------

מספר התכנית	602-0570390
-------------	-------------

שטח התכנית	5.079 דונם
------------	------------

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	195735
קואורדינאטה Y	384825

**1.5.2 תיאור מקום**

בטיילת שלמה על שפת הלגונה, החוף הצפוני.

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	משעול התורן		

שכונה טיילת שלמה על שפת הלגונה, החוף הצפוני

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40042	מוסדר	חלק		1
40177	מוסדר	חלק	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
40042	40041
40177	40041

**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 69תכנון זמין  
מונה הדפסה 69תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## 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
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>תמא/12/1</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>
16/01/1996		1207	4371	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 2/03/114/ 45 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	<u>45/114/03/2</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			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 19 11/10/2023	יואל פייגין	11/10/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	16: 00 11/10/2023	יואל פייגין	11/10/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 53 15/11/2023	ריטה קופרט	15/11/2023	1	1: 250	מנחה	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	יעקב (גיק) כהן		דאבל יו אילת בע"מ	אשדוד	אורט	18	08-8686100	08-8531313	merav@jhz.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב (גיק) כהן		דאבל יו אילת בע"מ	אשדוד	אורט	18	08-8686100	08-8531313	merav@jhz.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	19	03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
מודד	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@ gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ריטה קופרט	22599245		קרית טבעון	גולומב	45	04-9532853		netali@k-r- eng.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

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

הוספת שטחים מלונאיים, שטחי מסחר וקומות, לטובת הקמת מלון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפה של תכנית מס' 45/114/03/2 בתכנית זו.
2. שינוי ייעוד ממלונאות ונופש א' לייעוד מלונאות עם חזית מסחרית.
3. הוספת קומות מ-7 ל-8 ממעל מפלס הכניסה הקובעת, ו 2 קומות מתחת למפלס כניסה הקובעת.
4. תוספת זכויות בנייה עיקריות ושרות.
5. תוספת חדרי מלון מ- 208 לכ-300.
6. תוספת זכויות בנייה למסחר מ-1250 מ"ר ל-3900 מ"ר.
7. קביעת הנחיות לבינוי והוראות נוספות לתנאים.
8. קביעת תנאים להיתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

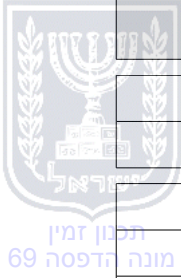
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות ונופש א'	5,081	100
סה"כ	5,081	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	5,079.54	100
סה"כ	5,079.54	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>א. 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 שרות נלווים כגון חדרי מכונות וכל שטחי השרות הנדרשים למלונאות. הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מסחר, בתי קפה, מסעדות וחנויות מסוגים שונים, בחזיתות המסומנות כ"חזית מסחרית".</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>המבנה יתוכנן תוך עמידה בהנחיות בנוגע להפניית החזיתות, עיצובן וחומרי הגמר, מיקום והסתרת שטחים תפעוליים, טיפול בחזית חמישית, יצירת הצללה בנויה כחלק מחזיתות המבנה, פתחים, חיבור לקרקע, ריצוף המרחב המשיק למבנה, שילוט, תאורת חזית, סגירה עונתית ועוד או לחילופין, בהתאם למסמך הנחיות מרחביות ומסמך מדיניות עיצוב אשר בסמכות עיריית אילת, על עדכונו אשר יגברו על הוראות אלה.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>הנחיות בריאות:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת למסחר ולמלון, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>ה. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. גובה המלון לא יעלה על 8 קומות, בכל חתכי המבנה ממפלס הכניסה, בתוספת קומה טכנית.</p> <p>ב. הקומה הטכנית: השימושים בקומה הטכנית מעל הקומה השמינית הינם למתקנים טכניים, חדרי מכונות לא יותר כל שימוש מקורה אחר, גובה הקומה הטכנית יהיה בגובה של קומה מסחרית.</p> <p>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>לא יותר כל בינוי מעל הקומה הטכנית למעט מעקה בטיחות ומדרגות.</p> <p>ג. בריכות השחייה ימוקמו על גגות המבנה. ניתן יהיה למקם בריכות בכל חלקי המבנה.</p> <p>ד. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית, הגג יהיה מרוצף ומגונן או מכוסה בכיסוי אגרגט חצץ בהיר. גובה מתקני גג ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף, יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי.</p> <p>בריכות השחייה ימוקמו על גגות המבנה. ניתן יהיה למקם בריכות בכל חלקי המבנה.</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. הכניסה למסחר במפלס הקרקע תהיה רק מחזית הרחוב/הטיילת.</p> <p>ב. בקומה א' תתוכן "מרפסת" שתשמש למעבר רציף לציבור ברוחב מינימלי של 6 מ' בתחום תא השטח. הכניסה לקומה זו תהיה פתוחה מהרחוב, למעבר הציבור. ניתן יהיה מאילוצי תכנון ומיקום העמודים להקטין את רוחב המעבר באופן נקודתי. הכניסה לחנויות, תעשה מהמעבר ההיקפי בלבד. שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. החזית המסחרית לכיוון הכיכר העירונית מדרום לתכנית תהיה בשימושי הסעדה ובתי קפה.</p> <p>ד. חזית המסחר הפונה למרפסת תהיה שקופה ברובה.</p> <p>ה. גודל חנות מרבי לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>ו. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>ז. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום תא השטח יתוכנן מעבר ציבורי כמפורט לעיל ותובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל רישום המקרקעין. כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תותר בניית מרתפי חניה מתחת למגרש בקו בניין 0.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. תישמר הפרדה בין חניות המלון ולחניות המסחר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (4)	2	8 (3)	45 (2)	300	100	2000		7000	(1) 25500	5079	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(4)								900	3900	5079	1	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
						5000					1	חניון	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:

- מספר יחידות האכסון המלונאי אינו מחייב וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית ובהתאם לתקניים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
- מספר הקומות לא כולל את הקומה הטכנית ובה חדרי מכונות, גרעין מעליות ומדרגות לגג עליון.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 4500 מ"ר עבור מרפסות בלבד.
- (2) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורונים.
- (3) גובה המלון לא יעלה על 8 קומות ממפלס הכניסה, בכל חתכי המבנה בתוספת קומה טכנית..
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע, לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה והגשת דו"ח גיאון הנדסי כמפורט בסעיף סקר סייסמי להלן.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בנייה.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם ראשות הכבאות.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית, כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. הבקשה להיתר תכלול, בין היתר חישוב מעורך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</li> <li>תנאי למתן היתר בנייה יהיה העברת העתק הבקשה לרשות ניקוז ערבה.</li> </ol>	<p><b>6.1</b></p>															
<p><b>6.2 בטחון ובטיחות</b></p> <p>משרד הביטחון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורונים.</li> <li>לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</li> <li>כל שינוי בבקשה יובא לאישור מעהב"ט.</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>															
<p><b>6.3 תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל מערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת. מהנדס העיר רשאי להורות על ביצוע קווי תשתית עירוניים כגון ניקוז וכד' ובכל אחד מהשטחים הכלולים בתכנית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</li> <li>כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"ו. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזוריים המותרים בבניה.</li> <li>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, אלא רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</li> </ol> <table border="1" data-bbox="367 1848 1262 2123"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</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</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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		35 מ'	<p><b>6.3</b></p>
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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		35 מ'														

<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	(קיים או מוצע) אין לבנות 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 החשמל מחוז הדרום.

<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	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 הוועדה 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 הוועדה המקומית.

<b>6.5</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	שטח התכנית נמצא באתר עם חשד להגברה חריגה באגנים גיאולוגים עמוקים וצרים. אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס.  תנאי להיתר בניה: 1. הכנת דוח גיאו-הנדסי על ידי בעל מקצוע מומחה בתחום, שבמסגרתו יקבע בין השאר: א. חתך הקרקע וסיווגו בהתאם לדרישות תקן 413, וזאת בהסתמך על ביצוע קידוח אחד לפחות לעומק של 30 מ' (בצמוד למבנים הקיימים). ב. קיומם של תנאי סף להתנולות ובהסתמך על ביצוע מדידות מקובלות בקידוחים מפני השטח לעומק של 20 מ' (מפלסי מים, SPT וכו'). ג. ספקטרום- תגובה אופייני וזאת בהסתמך על ביצוע סקר תגובת- אתר מסויים על פי ההנחיות בתקן 413 המעודכן. ד. אפשרות לקיומם של העתקים פעילים/חשודים כפעילים בשטחי התכנית וזאת בהסתמך על סקרים ומפות עכשוויות של המכון הגיאולוגי וסקרים גיאופיזיים סמוכים שנעשו לאחרונה בהקשר לתוכניות המקודמות באיזור שדה התעופה ובריכת המלח. 2. הצגת תכנון הנדסי של המבנים כמקשה אחת ועמידותם בסיכון הסייסמי לפי תקן 413 ותיקוניו שבתוקף ובהתייחס לממצאים בדוח הגיאו-הנדסי. התכנון ילווה בהצהרות המהנדס-קונסטרוקטור והמתכנן האחראי כי התכנון עומד בדרישות תקן 413 תוך הטמעת הממצאים ומסקנות הדוח הגיאו-הנדסי.

<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. כל חריגה מהוראות הבינוי לעניין מספר הקומות והשימוש המותר בקומה הטכנית תהווה סטייה ניכרת. ב. הכניסות למסחר יותרו רק מהחזיתות הפונות למרחב הציבורי, מהטיילת והמרפסת ההיקפית, למעט לצורכי שירות. תכנון הכניסות מתוך המבנה (כדוגמת קניון) יהווה סטייה ניכרת.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הביצוע יהיה בשלב אחד	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69