

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0183368

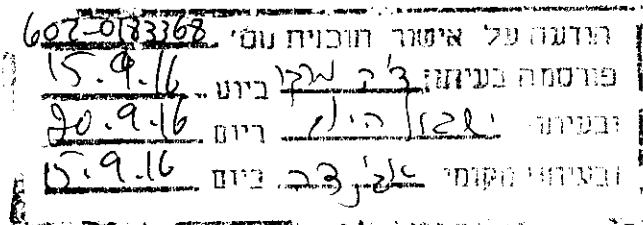
מבנה מגורים ותיירות במגרש 231, שכונת המאפיה אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת שינוי בקו בנין קדמי
עפ"י סעיף 62 א (א) 4 "שינוי בקו בנין קבוע".

שינוי מס' הקומות מ-6 ל-8
עפ"י סעיף 62 א (א) 4

שינוי הוראת נסיגה בקומות העליונות והנחיות שטחי שירות למלונאות.
עפ"י סעיף 62 א (א) 5

הגדלת מס' יחידות מלונאיות ל-50 יח'
עפ"י סעיף 62 א (א) 8 "הגדלת מס' יחידות דיור, ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות"

והגדלת התכסית ל-80%,
עפ"י סעיף 62 א (א) 9 "כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151...."

במסגרת סמכות מקומית ועפ"י היעוד והשימושים המאושרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים ותיירות במגרש 231, שכונת המאפיה אילת

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0183368

1.2 שטח התכנית 0.929 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9
סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

קואורדינטה X 195050

קואורדינטה Y 385690

1.5.2 תיאור מקום מגרש 231, רח' אגמונים, בשכונת המאפיה, אילת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבחן חלק התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	אגמונים		

שכונה מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק	23	0, 21-22, 24, 56-57

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



משרד תכנון ומבנה
רפס"ר 2

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
17 /110 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /110 /03 /17 ממשיכות לחול.	6404	3535	04/2012



מסמכי התכנית

1.7

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה		1	19/05/2015	ישראל יוס טוב	17/08/2015		כן
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	28/10/2015	אייל לוגאסי	31/01/2016	מחייב לקוי חבניין, גובה סופי ומבנה 111/1 עד 25 יח' מלונאיות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/05/2015	אייל לוגאסי	22/05/2015		לא

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



יחידת תכנון
מועד הדפוס: 12



יחידת תכנון
מועד הדפוס: 12

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	יניב לביא		כהן לביא בע"מ	אילת	(1)		08-6317160	08-6317160	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4104 אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יניב לביא		כהן לביא בע"מ	אילת	(1)		08-6317160	08-6317160	
חוכר	יעקוב לידני		אילת	אגמונים	(2)		08-6340269	08-6370861	

(1) כתובת: ת.ד. 4104 אילת.

(2) כתובת: מגרש 111/2.

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	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	(1)	21	08-6340269	eyalarch@gmail.com
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים		68	08-6323122	vitaly-medidot1@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ	ישראל יום טוב	115759		אילת	דרך הרים	247	08-6340269		avi.arch19@g.com

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.



משרד
התכנון והבנייה



משרד
התכנון והבנייה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת מס' יחידות מלונאיות, שינוי תכנית, מס' קומות וקוי בנין.
עפ"י היעוד והשימושים המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

- א. הגדלת מס' יחידות מלונאיות מאושר-40 יח', מוצע-50 יח'.
- עפ"י סעיף 62 א (א) 8 "הגדלת מס' יחידות דיור, ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות".
- ב. ביטול הוראת נסיגה בקומות העליונות,
- עפ"י סעיף 62 א (א) 5 "שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי".
- ג. שינוי בקו בנין צידי לרח' האגמונים מ-4 מ' ל-2 מ' וקו בנין צידי מ-3 מ' ל-2.5 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) 4 "שינוי בקו בנין קבוע".
- ד. שינוי מס' הקומות מ-6 + 2 מרתף ל-8 + 2 מרתף עפ"י סעיף 62 א (א) 4
- ה. הגדלת התכסית ל-80%
- עפ"י סעיף 62 א (א) 9 "כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151...."



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.929

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפרט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	40	+10	50		יעוד הקרקע עפ"י תכנית מגורים או תיירות. 17/110/03/2, ללא שינוי -
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	1,196		1,196		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14		14		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ותיירות	231
שטח ציבורי פתוח	87

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	231
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	87
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	231
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	87
קו בנין תחתי	מגורים ותיירות	231
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ותיירות	231
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	87

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			תכ. מוגה
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור משולב א'	598	64.37	
דרך מאושרת	154	16.58	
שטח ציבורי פתוח	177	19.05	
סה"כ	929	100	

מצב מוצע

יחיד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	154.05	16.57
מגורים ותיירות	597.54	64.29
שטח ציבורי פתוח	177.9	19.14
סה"כ	929.49	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	177.90
מבנה להריסה	124.89
קו בנין תחתי	435.10



משרד התכנון



משרד התכנון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
מבנים למלונאות.	
יעוד הקרקע ללא שינוי עפ"י תכנית 17/110/03/2.	
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
במגרש יותר שימוש אחד בלבד, במקרה שהמגרש ייעד לתיירות תותר יחידת דיור אחת עבור מנהלי המלון. המבנים למלונאות יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה עילית ותת קרקעית עפ"י נספח תנועה וחניה. במבנה 111/1 יותרו עד 25 יח' מלונאיות. תבוטל נסיגה בקומות 5-6 מתכנית 17/110/03/2 ובמקומה תחויב נסיגה בקומות 7 ו-8 במבנה כמופיע בנספח הבינוי.	
ב	אדריכלות
שימושים המותרים לשטחי השרות מעל ומתחת לקרקע למגורים ולתיירות - מרחב מוגן, מתקני טכניים, מסדרונות וחדרי מדרגות, שירותים ציבוריים, מחסנים, מלתחות וחניה.	
ג	בינוי ו/או פיתוח
מבנים של 8 קומות מעל הקרקע ו 2 קומות מתחת לקרקע.	
ד	אדריכלות
הנחיות בינוי עפ"י מדניות הוועדה המקומית התקפה במועד הוצאת ההיתר ו/או עפ"י הנחיות מהנדס העיר.	

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1	שימושים
עפ"י תכנית 17/110/03/2, מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.	
4.2.2	הוראות

4.3 דרך מאושרת

4.3.1	שימושים
עפ"י תכנית 17/110/03/2.	
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מל הקובעת				מל לכניסה הקובעת		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ותיירות	מגורים ותיירות	231	598	1196	239.2		657.8	2093	350	80	14 (1)	26	8	2	תכנית מס' 100/1

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

הערות לטבלת המוצע:

- קווי בנין יהיו עפ"י תשריט ונספח בינוי.
- יעוד הקרקע עפ"י תכנית 17/110/03/2, ללא שינוי - מגורים או תיירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יח"ד מגורים או 50 יח' מלונאיות.



משרד התכנון
מחלקת התכנון

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן חיתרי בניה
-----	-----------------------

התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה. עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

המחסנים המסומנים להריסה בבינוי יהיו תנאי למתן היתר בניה.

6.2	סקר סייסמי
-----	------------

סיכונים סיסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.3	חניה
-----	------

החנייה תהיה בגבולות המגרש, בהתאם לנספח התנועה והחניה.
מעל הקרקע או-ותת קרקעית.

6.4	מסולת בניין
-----	-------------

פנוי חומרי החפירה והמילוי יבוצעו עפ"י החוק ובתאום מול מחלקת איכות הסביבה.

6.5	תשתיות
-----	--------

כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

חשמל עיליים

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' 20

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
(הנייח את מוצאו) 35 מ'

אנו לכוונת ביוניקס מועיל לבררני מושגים את-ההרשאות ובהמשך הנוגעים מ-2 מן מרבית את-

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה

חשמל-מחוז דרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים	
---	--

מועד הפקה: 06/09/2016 10:58 - עמוד 14 מתוך 17 - מונה ודפיס הוראות: 12

6.5	תשתיות
	העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרך מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



6.6	היטל השבחה
	יוטל היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.



8. חתימות



מגיש התכנית	שם: יניב לביא שם ומספר תאגיד: כהן לביא בע"מ 513632059	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יניב לביא שם ומספר תאגיד: כהן לביא בע"מ 513632059	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקוב לידני שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



