

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0706911

תוספת זכויות בניה במגרש 61 (אכסנית צבר)



מחוז
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

אכסניית צבר נפתחה בשנת 2008 כמלון קטן בו 27 חדרים הממוקם ברח' האלמוגים פינת אגמונים, בשכונת המאפיה באילת.

המלון הוקם מתוך רצון לאפשר חופשה איכותית במחירים נמוכים. על השטח חלות התכניות הבאות:

(1) תכנית מס' 17/110/03/2-תכנית מפורטת לשכונת המאפיה שאושרה בשנת 2012 ומטרתה שיקום ופיתוח האזור כאזור תיירות ושימושים מעורבים שישתלבו במרכז העיר ויתרמו להחייאתו. ייעוד הקרקע במגרש 61 בתכנית המאושרת הינו "אזור משולב ב'", והשימוש הינו לאכסניית נוער בתוספת יחידת דיור אחת למנהל המלון. על פי הוראות התכנית המבנים למלונאות יתוכננו על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה והמספר המירבי של חדרי המלון הינו 35. כמו כן הורתה התכנית כי החניה תהיה תת קרקעית.

(2) תכנית מס' 602-0596155 - תכנית איחוד וחלוקה במגרש. התכנית אושרה בשנת 2018, חילקה את המגרש מונה הדפסה 13 ורבע זכויות בניה בכל מגרש חדש ועדכנה את קווי הבניין בהתאם. התכנית אף קבעה יעוד קרקע עפ"י המבא"ת "מגורים מסחר ותיירות".

המבנה הוקם מכח היתר מס' 49/07 והיתר מס' 20090117 ועל פי תכנית מס' 3/110/03/2 שניתנו כדין.

בתכנית הנוכחית מבקש מגיש התכנית לשנות יעוד מאזור משולב ג' למלונאות אכסון מלונאי עם חזית מסחרית. המלון המוצע הינו בהגדרה של מלון C/D עירוני.

מגיש התכנית מבקש לשנות את הוראות התכנית בדבר החניה התת קרקעית ולאפשר חניה מחוץ לגבולות המגרש, היות ומדובר במבנה קיים.

כמו כן מוצעת בתכנית זו תוספת זכויות בניה, שינוי מגבולות בניה ותוספת קומות מעל למבנה הקיים, לצורך שיפור כדאיות הכלכלית של המלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה במגרש 61 (אכסנית צבר)

ומספר התכנית

602-0706911

מספר התכנית

0.362 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | אילת |
| קואורדינאטה X | 195075 |
| קואורדינאטה Y | 385725 |

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האלמוגים פינת אגמונים

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 |
|-------|----------|----------|------|
| 2 | 8 | האלמוגים | אילת |

שכונה המאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 40002 | מוסדר | חלק | | 8 |

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | 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 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/12 /1 |
| 24/04/2012 | 3535 | 6404 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /110/17 ממשיכות לחול. | שינוי | 17 /110 /03 /2 |
| 10/10/2018 | 579 | 7954 | | ללא שינוי | 602-0596155 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אייל לוגאסי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אייל לוגאסי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מנחה ומחייב לעניין גובה הבינוי המרבי, קווי הבנין וגובה המפלס הכניסה הקובעת לבנין. | 11: 00 22/01/2020 | אייל לוגאסי | 06/12/2018 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | | 14: 29 19/04/2020 | זאהר זידאן | 19/04/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | חניה |
| לא | | 13: 31 09/09/2019 | אייל לוגאסי | 03/12/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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 | ראובן ברנס | | | אילת | קינמון | 10 | | | reuven169@gmail.com |
| | פרטי | שושנה ברנס | | | אילת | קינמון | 10 | | | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------|------|-----------|-----|-------------|-----|------------------------|
| | עורך ראשי | אייל לוגאסי | 83782 | אייל לוגאסי אדריכלים | אילת | שד התמרים | 21 | 08-6340269 | | eyalarch@gmail.com |
| מודד | מודד | אלון בן נתן | 839 | אלון בן נתן בע"מ | אילת | הדייג | 16 | 077-3205030 | | alonmoded@gmail.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | זאהר זידאן | 118890 | | אילת | רוזמרין | 2 | 054-3099300 | | ivri.eng.ltd@gmail.com |



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 13



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הרחבת מבנה קיים ע"י תוספת חדרי מלון וזכויות ושינוי מגבלות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד (התאמה לנוהל מבא"ת בלבד) מאזור משולב ב' ליעוד מלונאות (אכסון מלונאי)

ב. תוספת זכויות בניה

ג. תוספת יחידות אכסון מלונאי

ד. הגדלת תכסית

ה. תוספת קומות

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה

ז. שינוי קו בניין

ח. ביטול הוראת התכנית בדבר הנסיגה בקומות העליונות ובפתרונות החנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|------------------------|------------------------|----------------|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 610 | |
| סימון בתשריט להריסה | יעוד | תאי שטח כפופים |
| | מלונאות (אכסון מלונאי) | 610 |

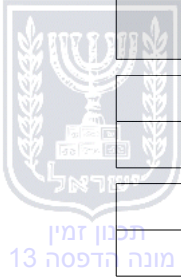
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----|--------|
| מגורים מסחר ותיירות | 362 | 100 |
| סה"כ | 362 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------------------|-----------|--------------|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 362.54 | 100 |
| סה"כ | 362.54 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>מלונאות (אכסון מלונאי) - יותרו שימושים של יחידות אכסון מלונאיות למלונאות עממית/אכסניות/דירות נופש/מלון דרגה C או D עירוני.</p> <p>מתקן אכסון תיירותי כהגדרתו בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד תכנון זמין מונה הדפסה 13.</p> <p>חזית מסחרית - יותר שימוש של חנויות כגון בית קפה, חנויות לממכר ספרים, בגדים, עיתונים, קיוסק, צרכי כתיבה, מספרה, מכון יופי וכיוצ"ב.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכת השחיה תתוכנן עפ"י הנחיות של משרד הבריאות.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גודל יחידות האירוח המלונאיות יהיה על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. השימוש המסחרי יתאפשר בחזית שלאורך רחוב האלמוגים פינת אגמונים, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> |
| ג | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מספר החדרים בתכנית לא יהיה מחייב וניתן יהיה לשנותו בסמכות מקומית על מנת לאפשר לזים לפעול לפי צרכים המתהווים והמשתנים מעת לעת ולערב בין סוגי אכסון ובלבד שיממש את כל זכויות הבניה.</p> <p>(זאת על פי החלטת הוועדה לבדיקת תכניות במשרד התיירות מיום 30.04.17)</p> |
| ד | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הגמר האדריכלי של חזית המבנה יהיה על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> |
| ה | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | מספר יה"ד | תכנית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|------------|-----|--------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------|-------|------|-------|------------------------------|------------------------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | | | | | 398 | (1) 398 | | | 362 | 610 | חניון | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 6 (3) | 39 (2) | 70 | 1506 | | | | 306 | 1200 | 362 | 610 | 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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה לממש זכויות בניה במפלס מתחת לכניסה הקובעת במקרה ויהרס הבנין הנוכחי לצורך הקמת בנין חדש. זכויות אלו ניתן לממש לטובת חניות תת קרקעי בלבד וכל סטייה מהוראה זו תקבע כסטייה ניכרת מהתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 362 מ"ר לטובת חניון ו- 36 מ"ר לטובת שטחי שירות בחניון.
- (2) מספר החדרים אינו מחייב, ניתן יהיה לשנותם בסמכות ועדה מקומית עפ"י הצרכים המשתנים מעת לעת.
- (3) בנוסף לכך תותר בניית קומה טכנית. גובה הבינוי המירבי האבסולוטי לא יעלה מעל 56.85 מ' כולל אלמנטים להסתרת מתקנים. גובה זה כולל קומה טכנית.
- (4) כמסומן בתשריט מצב מוצע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

| | | | |
|--|--|--|-------------------|
| | | <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה מכח תכנית זו יינתנו רק לאחר רישום חלוקת המגרשים על פי התכנית המאושרת הקודמת (602-0596155) וביטול רישום הבית המשותף ובהתאם להלן:</p> <p>א. פירוט חומרי הגמר, עיצוב החזיתות, פתרון אדריכלי לשילוב מתקנים בקומה הטכנית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ג. אישור היחידה הסביבתית לעניין השימוש המסחרי בקומת הקרקע.</p> <p>ד. קיר פיתוח/גדר המסומן בסימון להריסה, הינו קיר / גדר המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>ה. היתר בנייה למבנה לרבות תוספת חדרים ושטחי שירות: מטבח, חדר אוכל ומחסנים יועבר לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>ו. תוספת שטחי השירות תעשה בד בבד עם הגדלת כמות חדרי האירוח במלון.</p> | <p>6.1</p> |
| | | <p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה</p> | <p>6.2</p> |
| | | <p>6.3 סקר סייסמי</p> <p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p> | <p>6.3</p> |
| | | <p>6.4 פסולת בניין</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מורשה על פי על דין.</p> | <p>6.4</p> |
| | | <p>6.5 תשתיות</p> <p>כללי:</p> <p>א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. כל מבנה בשטח המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית ובהתאם לתכנית מאושרת על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>תשתיות חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, או בקרבת קווי חשמל</p> | <p>6.5</p> |

| | |
|---|---------------|
| 6.5 | תשתיות |
| <p>עיליים. ייתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך- מרחק מציר קיצוני: 3 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו -מרחק מציר קיצוני: 5 מ', מרחק מציר הקו: 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>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. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה.</p> <p>כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> | |



| | |
|---|---------------------------|
| 6.6 | היטל השבחה |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |
| 6.7 | הפקעות לצרכי ציבור |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

