

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0898957

מלון אופאל - מגרש 271 שכונת המאפיה - אילת

מחוז

דרום

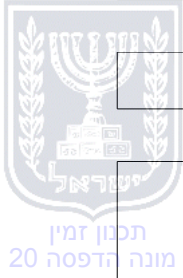
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המלון ממוקם בשכונת המאפיה המתחדשת של אילת
התכנית מבקשת: תוספת 3 קומות על 6 המותרות, תוספת 500 מ"ר עיקרי על 8,028 מ"ר המותרים, תוספת 50
חדרי מלון על 150 החדרים המותרים, קו בנין למרפסות ואיחוד חלקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מלון אופאל - מגרש 271 שכונת המאפיה - אילת

602-0898957

מספר התכנית

4.014 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

1.4 **סיווג התכנית**
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195200
קואורדינאטה Y	395625

1.5.2 תיאור מקום

אילת שכונת המאפיה רחוב חטיבת הנגב

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	חטיבת הנגב	8	

שכונה שכונת המאפיה רחוב חטיבת הנגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק		27, 50

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983	1043	2893	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 02 / 101. הוראות תכנית 2 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 / 02 / 2
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



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	תשריט מצב מאושר	15: 06 08/12/2021	אלון בן נתן	12/11/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	15: 36 21/06/2021	יואב אומן	21/06/2021	1		מחייב	אדריכלות
לא	נספח בינוי	11: 33 06/12/2021	יואב אומן	05/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאה חתומה	11: 08 14/12/2021	יניב רפאל	14/12/2021	15	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה וחניה	14: 05 07/12/2021	עמוס ענבר	06/12/2021	1	1: 250	מנחה	חניה

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	הלל קראדי		אופאל מלונאות בע"מ	באר שבע	רמב"ם	4	08-6450495		opalhotels2004@gmail.com



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 20

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הלל קראדי		אופאל מלונאות בע"מ	באר שבע	רמב"ם	4	08-6450495		opalhotels2004@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				רשות מקרקעי ישראל	אילת	(1)		08-6373458		

(1) כתובת: לא ידוע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 20

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
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	(1)	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ	עמוס ענבר	29972	ע. ענבר - הנדסת תנועה וחניה	רמת השרון	סמ היסמין	20	03-5474458		amos@ainbar-eng.co.il
שמאי	שמאי	יניב רפאל	1710	יניב רפאל שמאות	הר אדר	מבוא הרכס	43	072-2505119		yyrr@zahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 5159.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

תוספת זכויות, תוספת קומות, תוספת חדרי מלון, שינוי קוי בנין, איחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 3 קומות בנוסף ל 6 הקומות המותרות מעל הקרקע ו-2 קומות המרתף. סה"כ 9 קומות מעל הקרקע כולל היציאה לגג ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק.
2. תוספת זכויות תוספת זכויות על קרקעי : 500 מ"ר עיקרי ע"פ סעיף 62א(א)16(א)1.
3. תוספת זכויות תת קרקעי : 1200 מ"ר שירות ע"פ סעיף 62א(א)15.
4. קביעת מס' חדרים בתא שטח 271. במצב המאושר 150 חדרי מלון ובמצב המוצע 200 חדרי מלון, תוספת של 50 חדרי מלון על פי סעיף 62א(א)9 לחוק.
5. קביעת קו בנין למרפסות. ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק.
6. איחוד וחלוקה בסמכות מקומית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מלונאות (אכסון מלונאי)	271	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	271

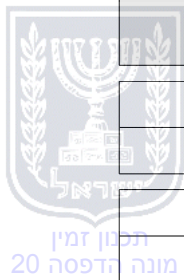
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות ונופש	4,014	100
סה"כ	4,014	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,014.05	100
סה"כ	4,014.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותר להקים בתי מלון על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון בתי מלון אשר יהיו בתוקף לעת היתר בניה.</p> <p>ב, בקומת הקרקע של בתי המלון יותרו שימושים מסחריים המוגדרים כמסחר נילוה למלונאות, דהיינו: מסעדות, בתי קפה וחנויות לתיירים.</p> <p>ג. יותר אכסון מלונאי מיוחד בתנאים הבאים: אכסון מלונאי מיוחד יותר אך ורק במסגרת בינוי נוסף מעבר לקיים ערב אישורה של תכנית 17/110/03/2. לא תותר המרת שטחי מלונאות לשטחים לאכסון מלונאי מיוחד. האכסון המלונאי המיוחד יהיה בהתאם לתקנים ונהלי משרד התיירות כפי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה מפלס הכניסה יהיה בהתאם לטופוגרפיה של השטח, על מנת לאפשר מקסימום מבטים מחדרי המלון לים. חומרי הבניה יהיו: אבן בהירה, טיח איכותי בגוונים בהירים וגרניט פורצלן בהיר. יותר שילוב של 10% משטחים צבעוניים בחזיתות. לא יותר שימוש בבטון חשוף למעט באלמנטים קונסטרוקטיביים. לא תותקן צנרת כלשהי חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה ותפעול ותחזוקה. קולטי שמש ישולבו בבניין לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ובלבד שגבהם יותאם לגובה המותר לפי הגבלות הבניה לגובה. מזגנים ישולבו בבניין תוך הצגת פתרון אינטגרלי להסתרת מזגנים. הפתרון יאושר ע"י מהנדס העיר. לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת לכול הבניין ובלבד שגבהם יותאם לגובה המותר לפי הגבלות הבניה לגובה. מתקני אשפה: יש להבטיח הסתרת מכלי אשפה מעייני עוברים ושבים ע"י צמחייה או קירות. הכול עפ"י דרישות מהנדס העיר. שלטי הפרסומת יוצבו לאורך החזיתות המסחריות לאחר הגשה לאישור של מהנדס העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		עיקרי						
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות						שרות	
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	200 (1)	60	3608	1606	8528	4014	271	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9 (2)									

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:

- מספר יחידות הדיור מתייחס למספר החדרים במלון.
- 50% משטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מסי יחידות הדיור במגרש זה מתייחס למספר חדרי המלון.
- (2) 9 קומות כולל היציאה לגג.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. החניה בתחומי המגרש, מעל או מתחת לפני הקרקע ועל פי תקן החניה של תכנית מתאר אילת.
- ב. השטחים לחניה הם לחניה בלבד. לא תותר המרה של שטחי חנייה לשטחי שרות אחרים.
- ג... קו בנין תת קרקעי עבור חניה יהא אפס מכל הצדדים.

6.2

חשמל

תחנת השנאה

1. מיקום תחנת השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. באיזורי המגורים ימוקמו תחנות ההשנאה בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמיר לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים ו/או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל, או משולב במבני מגורים על פי תקני הבטיחות של חברת החשמל.
3. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים:
 - לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהיתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנן, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
 - א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מרחק מתיל קיצוני 3.0 מ' מרחק מציר הקו 3.5 מ'
 - ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: מרחק מתיל קיצוני 5.0 מ' מרחק מציר הקו 6.0 מ'
 - ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו מרחק מציר הקו 20.0 מ'
 - ד. קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 35.0 מ'
 הערה:
 - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מי מכבלים אלה.
 - אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז דרום.
 - אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחח"י וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
 - מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פותחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחטנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ',
 - כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין עלעבור 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 הטכמתה.

6.3

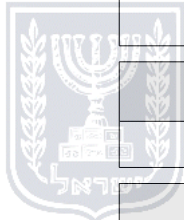
סקר סייסמי

- א. בתכנון המבנים יש להתחשב בעמידות בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי תקן ישראלי 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים סייסמיים יהיה כהתאם ובכפוף למסקנות העבודות הבאות:

<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.3</p>
<p>- סקר רפרקציה סייסמית 2/2005 - תגובת אתר, הערכה נקודתית של סיכוני רעידות אדמה בשכונת המאפיה, אילת 3/2005 - סקר סיכונים סייסיים, אילת שכונת המאפיה 4/2005 ג. לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דו"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנה בהתבסס על מקדמי הגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה להיתר כפי שנקבע בסקר תגובת אתר שבוצע במקום, וזאת כהשלמה לתקן ישראלי 413.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.4</p>
<p>א. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ב. יש לצמצם ככל האפשר פליטת אבק ורעשים באתר הבניה, בזמן הבניה על מנת לצמצם הפרעה ומטרדים לשכנים.</p>	
<p>תכנון הנדסי</p>	<p>6.5</p>
<p>חדרי אשפה ומערכות טכניות א. כל מבני התשתיות והלוגיסטיקה כגון חדרי חשמל, חדרי טרפו, חדרי משאבות, מאגרי מים וכו' יבנו בתחום המבנה בקומות שמתחת לכניסה הקובעת הכל בתאום ועל פי הנחיות אגף שפע בעיר. ב. חדרי האשפה יהיו בתחום המגרש מבוניים ומוסתרים ועם גישה לרכב פינוי ובתאום עם אגף שפע בעיר.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.6</p>
<p>הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן: א. תכנית בינוי 1: 250/500. התכנית תכיל מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כניסה לבניין ולגג, חתכים אופייניים של הבניין ביחס לרחוב. ב. תכנית פיתוח שטח 1: 250/500. התכנית תכיל נטיעות, חומרי בניה של קירות התמך (במידה ויש), גדרות, שערי כניסה, מתקני אשפה ופרטי מצללות בק.מ. 1: 50. ג. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות. ד. עיצוב החזיתות כולל החזית החמישית (גגות) כולל מסתורי דודי וקולטי שמש. ה. מסתור לתליית כביסה. ו. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנה. ח. פתרון לחניה לרבות פרטי קרוי. ט. פרוט של מתקני האשפה, מיקומם והסתרתם עפ"י דגם מנחה אחיד שיאושר ע"י מהנדס העיר. י. הצגת דו"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנה בהתבסס על מקדמי הגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה להיתר כפי שנקבע בסקר תגובת אתר שבוצע במקום, וזאת כהשלמה לת"י 413. יא. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאיכלוס יהא ביצוע בפועל. יב. קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית וגובה עגורנים. יג. הגשת תכנית מפורטת לגינון כל השטחים הפנויים מבניה במגרש. תנאי למתן תעודת גמר יהא ביצוע בפועל של גינון השטחים. יד. תנאי למתן תעודת גמר יהא ביצוע בפועל של גינון השטחים.</p>	



6.7	תשתיות
	תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודת יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
6.8	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.9	הריסות ופינויים
	מבנים שיש צורך להרסם לצורך מימוש הזכויות המוקנות מתכנית זו יהרסו ע"י הבעלים ועל חשבונם. הפסולת תפונה לאתר פינוי על פי תאום עם היחידה הסביבתית של עיריית אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע עפ"י יוזמת בעל הקרקע ולא עפ"י שלבי ביצוע מוגדרים מראש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית מס' 17/110/03/2



קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (%) משטח תא השטח	מספר חדרים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' מגרש	שימוש	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
כמסומן בתשריט				2	6	60	150	300	-	+10 50% לחניה	40	200	4,014	271	מלון	מלונאות ונופש

