

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1047133

מגרש 61 (צבר) תוספת זכויות בניה

מחוז

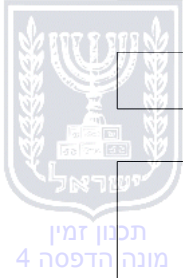
דרום

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

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. התכנית הנוכחית מציעה תוספת זכויות בניה בסך 20%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרש 61 (צבר) תוספת זכויות בניה

מספר התכנית 602-1047133

שטח התכנית 0.367 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

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 מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	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
18/08/2020		8114	9049	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0706911 ממשיכות לחול.	שינוי	602-0706911



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		13: 30 26/04/2022	אייל לוגאסי	20/02/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 58 19/12/2021	אייל לוגאסי	19/12/2021	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		אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	שד התמרים	21	086340269		eyalarch@gmail.com
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)
מאושר: 1200 מ"ר שטח עיקרי
מוצע: 1272 מ"ר שטח עיקרי, תוספת של 20% = 72 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

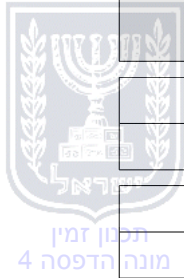
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות (אכסון מלונאי)	367	100
סה"כ	367	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	366.75	100
סה"כ	366.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <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 4</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	<p>הוראות</p>
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 ליום 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>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מרפסות הבולטות מגבול מגרש במבנה הקיים לפי היתר מס 20090117 מיום 28/12/09</p>

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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מספר מתחת לכניסה הקובעת	מספר מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
0	0	0	0	2			398	398 (1)			367	610	חניון	מלונאות (אכסון מלונאי)			
(4)	(4)	(4)	(4)		6 (3)	39 (2)	1578			306	1272	367	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 בניין 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) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה מכח תכנית זו יינתנו רק לאחר רישום חלוקת המגרשים על פי התכנית המאושרת הקודמת (602-0596155) וביטול רישום הבית המשותף ובהתאם להלן:

א. פירוט חומרי הגמר, עיצוב החזיתות, פתרון אדריכלי לשילוב מתקנים בקומה הטכנית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ג. אישור היחידה הסביבתית לעניין השימוש המסחרי בקומת הקרקע.

ד. קיר פיתוח/גדר המסומן בסימון להריסה, הינו קיר / גדר המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.

ה. היתר בנייה למבנה לרבות תוספת חדרים ושטחי שירות: מטבח, חדר אוכל ומחסנים יועבר לחוות דעת משרד הבריאות.

ו. תוספת שטחי השירות תעשה בד בבד עם הגדלת כמות חדרי האירוח במלון.

6.2

חניה

החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה

6.3

סקר סייסמי

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.

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.

6.4

פסולת בניין

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה.
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.

6.5

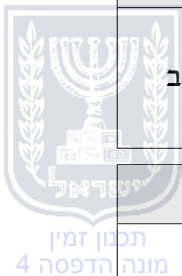
תשתיות

כללי:

א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.
ב. כל מבנה בשטח המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית ובהתאם לתכנית מאושרת על ידי הוועדה המקומית.

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, או בקרבת קווי חשמל



תשתיות	6.5
<p>עיליים. יינתן 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>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<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

