

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0954941

אכסניית א.נ.א. אילת, שינוי מגבלות 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

מבנה אכסניית נוער ממוקם בדרך מצריים בחוף הדרומי של העיר אילת.
התכנית הנוכחית באה לשנות מגבלות בניה, קו בניין ותכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אכסניית א.נ.א. אילת, שינוי מגבלות בניה

מספר התכנית 602-0954941

1.2 שטח התכנית 5.966 דונם

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), (4), 62א (א) (5)

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	194900
קואורדינאטה Y	384600

1.5.2 תיאור מקום

דרך מצרים 4, החוף הדרומי.

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	דרך מצריים	4	

שכונה מרכז תיירות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40122	מוסדר	חלק		1, 4
40188	מוסדר	חלק		1-3
40189	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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
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
03/10/2013		454	6667	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / מק / 445 ממשיכות לחול.	שינוי	445 / מק / 2
10/03/1985			3172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 03 / 178 ממשיכות לחול.	שינוי	178 / 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			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 45 13/09/2022	אייל לוגאסי	13/09/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 48 16/12/2021	אייל לוגאסי	11/03/2021	1	1: 500	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	(1)		אגודת אכסניות נוער בישראל (.א.נ.א.)	ירושלים			02-6558424	02-6558434	rafi@iyha.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6001.

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי תכסית וקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי תכסית עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (5)

מאושר: 40%

מוצע: 45%

2) שינוי קו בניין צדי צפוני נקודתי עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (4)

מאושר: 5 מ'

מוצע: קו בניין אפס



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

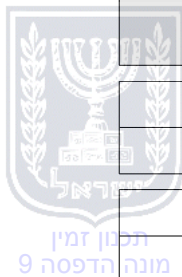
יעוד		תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
תחום הסביבה החופית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות	5,966	100
סה"כ	5,966	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	5,966.16	100
סה"כ	5,966.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	אכסנית נוער, אולם וחדרי הרצאות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בגגות שטוחים תבוצע הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תבוצע הצבת הקולטים בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע. הפתרון התכנוני המפורט טעון אישור הוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה.
ב	הוראות בינוי לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבניין או מבנה מיוחד בתכנית הפיתוח בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4 (2)	20 (1)	135	45	6951			899	6052	5966	1	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:

א. מקלט קיים.

ב. רום גובה מקסימלי כולל מעלית והסתרת מתקנים טכניים.

זכויות שנוצלו בהיתר בניה מס' 20170015 משנת 2017:

שטח עיקרי מאושר: 6052 מ"ר, שטח עיקרי שנוצל: 4789.19 מ"ר, יתרה: 1263 מ"ר

שטח שירות מאושר: 899 מ"ר, שטח שירות שנוצל: 778.36 מ"ר, יתרה: 121 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל מפלס ה-0.00.

(2) 4 קומות בגוש המיזרי ו- 2 קומות בגוש המערבי.

(3) לפי המסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

- 1.היתרי בניה יוצאו ע"י ועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מפרט לחדר דחסנית עם מחלקת שפ"ע.
- 3.הגשת תכנית עיצוב נוף לחזית המבנה שתכלול גינון מינימלי וריצוף, לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה.
- 4.הגשת תכנית מאושרת ע"י יועץ נגישות

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי 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 ותיקונוו 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 סטרקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.4

יוטל היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**