

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/09/2023

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

06/12/2023

תכנית מס' 602-0571687

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

תוספת זכויות בניה במגרש 221 בסמטת עופרים (המלון של פולטי)

תכנון זמין

מונה הדפסה 32

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 32



תכנון זמין

מונה הדפסה 32

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בתא שטח 221 שבסמטת העופרים בשכונת המאפיה באילת, קיים מבנה, אשר משמש כאכסניה, "מלון של פולטי" מאז 1999. במבנה הקיים 16 חדרי אירוח. תא שטח 221 התקבל כתוצאה מחלוקת המגרש 22 בהתאם לבעלויות לפי תכנית 602-0778811 שאושרה בשנת 2020.

התכנית מציעה איחוד של מגרש 221 למגרש 57 הסמוך לו תוספת 9 חדרי אירוח ל-16 חדרי הקיימים (סה"כ 25 חדרי אירוח) וכן תוספת זכויות בניה למלונאות. כיום מאושר:

200% שטח עיקרי ( 606 מ"ר) תכנית זו מוסיפה 124 מ"ר, סה"כ 730 מ"ר שטח עיקרי. 40% שטחי שירות (121 מ"ר) תכנית זו מוסיפה 19 מ"ר, סה"כ 140 מ"ר שטח שירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה במגרש 221 בסמטת עופרים (המלון של פולטי)

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

602-0571687

מספר התכנית

0.303 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | אילת   |
| קואורדינאטה X    | 195025 |
| קואורדינאטה Y    | 385675 |

### 1.5.2 תיאור מקום

סמטת עופרים 116

### 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 |
|-------|----------|-----------|------|
| 1     | 116      | סמ עופרים | 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           | 57                  | 22                |

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 270 /02 /2        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 270 /02 /2. הוראות תכנית 270 /02 /2 תחולנה על תכנית זו. | 10023              | 1706                    |     | 30/11/2021 |
| 602-0778811       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 602-0778811.   | 8737               | 4912                    |     | 11/03/2020 |
| 17 /110 /03 /2    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /110 /03 /2 ממשיכות לחול.    | 6404               | 3535                    |     | 24/04/2012 |
| תמא/ 12 /1        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו. | 6137               | 154                     |     | 21/09/2010 |



## 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                  |                | 14: 50 15/11/2023 | אייל לוגאסי | 15/11/2023  | 1                   | 1: 100   | רקע   | בינוי          |
| לא                  |                | 11: 08 16/11/2023 | רון וקנין   | 16/11/2023  | 1                   | 1: 250   | רקע   | חניה           |
| לא                  |                | 14: 50 15/11/2023 | אייל לוגאסי | 15/11/2023  | 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/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|------|-----------|-----|-------------|-----|-------|
|                | פרטי | אילן טל יהוד |               |          | אילת | סמ עופרים | 116 | 054-9013801 |     |       |

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב      | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                        |
|----------------|-------------|----------------|---------------|-------------------------------------|-----------|-----------|-----|------------|------------|------------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי   | אייל לוגאסי    | 83782         | אייל לוגאסי<br>אדריכלים<br>בע"מ     | אילת      | שד התמרים | 21  | 08-6340269 |            | eyalarch@gmail.com           |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | ויטלי סוסניצקי | 902           | מדידות אילת<br>הנדסה (1996)<br>בע"מ | אילת      | שד התמרים | 68  | 08-6323122 |            | vitaly-medidot1@bezeqint.net |
| מהנדס<br>תנועה | יועץ תחבורה | רוגן וקנין     | 1656          | פתרונות<br>תחבורתיים<br>בע"מ        | רמת השרון | המלכים    | 95  | 03-5490526 | 03-5478181 | panter@pante-r-eng.co.il     |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

יצירת מסגרת להרחבת מבנה קיים לתוספת יחידות מלונאיות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל וממגורים ותיירות למלונאות (אכסון מלונאי)

2) תוספת זכויות בניה ותוספת יחידות אירוח מלונאי מ 16 ל 25 יח'.

3) קביעת הוראות ומגבלות בניה

4) קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

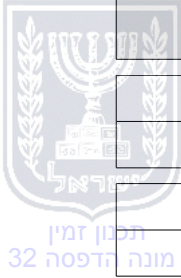
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                   | תאי שטח                |                |
|------------------------|------------------------|----------------|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 221                    |                |
| סימון בתשריט           | יעוד                   | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מלונאות (אכסון מלונאי) | 221            |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר               |     |        |
|-------------------------|-----|--------|
| יעוד                    | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ותיירות          | 244 | 78.96  |
| מעבר ציבורי להולכי הרגל | 65  | 21.04  |
| סה"כ                    | 309 | 100    |

| מצב מוצע               |           |              |
|------------------------|-----------|--------------|
| יעוד                   | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 302.93    | 100          |
| סה"כ                   | 302.93    | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>   |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | מלונאות (אכסון מלונאי) - יותרו שימושים של יחידות אכסון מלונאיות למלונאות עממית/ אכסניות/ דירות נופש/ מלון דרגה C או D עירוני. בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. תותר יחידת דיור אחת עבור מנהלי המלון.   |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <b>אדריכלות</b><br>(א) תחויב נסיגה של 2-3.5 מ' בשתי הקומות העליונות, בהתאם לתכנית הבינוי.<br>(ב) תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה בגובה קומה אחת.<br>(ג) תותר בניית מרפסת היקפית ומצללה מעליה גם בקומה השישית<br>(ד) האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.  |
| ב     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>(1) הוראות בינוי יהיו על פי תכנית זו ובהתאם לחוברת עיצוב עירונית מאושרת ע"י הוועדה המקומית שתעודכן מעת לעת.<br>(2) המבנים למלונאות יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.<br>(3) פתרונות אשפה ינתנו בתחום מגרש בחדרי אשפה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.   |
| ג     | <b>חניה</b><br>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף, לעת מתן היתרי בניה.  |
| ד     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>עיצוב החזיתות ופני המעטפת החיצונית של הבנינים בכל הקשור לחומרי חיפוי גמר הקירות, תאור אופי וגודל של רכיבים אדריכליים כגון מרפסות קונזוליות בולטות, מרפסות בנסיגה, פתחים, מעקות, סיומת המבנה, גוונים, שילוב חומרים וכד' יתן וכן התייחסות כללית לפיתוח בכל הקשור לחומרים, הכל יהיה על פי חוברת הנחיות לעיצוב שאושרה ע"י מליאת המועצה ובאישור של מהנדס הוועדה. |



## 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) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |                        |                        |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|-----------|-------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|-------|-----------------|--------------|---------|-------|------|------------------------|------------------------|
|               | קדמי       | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני |           |                   | מספר מתחת לקניסה הקובעת | מספר מעל הקניסה הקובעת | מתחת לקניסה הקובעת |       |                 |              |         |       |      | מעל הקניסה הקובעת      |                        |
|               |            |       |            |           |           |                   |                         |                        | שרות               | עיקרי |                 |              |         |       |      | שרות                   | עיקרי                  |
| (3)           | (3)        | (3)   | (3)        | 2         | 6         | 25 (2)            | 60                      | 1203                   | 333 (1)            |       | 140             | 730          | 303     | 161/1 | 221  | 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 303 מ"ר לחניה, 30 מ"ר שירות אחר (מחסנים, חדרים טכניים, פירים וכד').
- (2) יחידות לאיכסון מלונאי - תותר יחידת דיור אחת עבור מנהלי המלון..
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

ההתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .  
 תנאי להיתר בניה תאום עם משרד התיירות.  
 תנאי להיתר בניה תאום עם משרד הבריאות.  
 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מרוכז.  
 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

**6.2**

**תשתיות**

כללי:

1) כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

2) המבנה 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, בקרבת קווי חשמל עיליים.

היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, 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 (קיים או מוצע) | 161 ק"ו          |               |
| קו חשמל מתח עליון (קיים או מוצע) | 20 מ'            |               |
| קו חשמל מתח עליון (קיים או מוצע) | 400 ק"ו          |               |
| קו חשמל מתח עליון (קיים או מוצע) | 35 מ'            |               |

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 .

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.

**6.3**

**סקר סייסמי**

א. סיכונים סייסמיים - 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

|  |  |
|--|--|
| <b>6.3 סקר סייסמי</b>  |  |
| יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור. |  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

|   |  |
|---|--|
| <b>6.4 פסולת בניין</b>  |  |
| הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה . |  |

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | לי"ר     |        |

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32