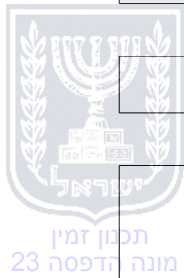


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0988063

מגרש 310 תוספת זכויות לתיירות שכ' המאפיה, אילת



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005147472/310>

## דברי הסבר לתכנית

מגרש 310 בסמטת עופרים בשכונת המאפיה. במגרש זה אושרה תכנית בשנת 2021, 602-0436931, אשר בין מטרותיה היו תוספת יחידות דיור, תוספת זכויות בניה וקומות, שינוי מגבלות בניה. התכנית הנוכחית באה להוסיף זכויות בניה לשימוש מלונאי בלבד, תוספת 4 יחידות אכסון מלונאי והן משנה את מספר הקומות ומגבלות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 310 תוספת זכויות לתיירות שכל המאפיה, אילת

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0988063

שטח התכנית 1.2  
0.481 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

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) (5), 62 א (א) (9)

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	195025
קואורדינאטה Y	385625

### 1.5.2 תיאור מקום

סמטת עופרים 125, אילת

### 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
	125	סמ עופרים	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	31	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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
<u>17 /110 /03 /2</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /110 ממשיות לחול.	6404	3535		24/04/2012
<u>602-0436931</u>	החלפה	תכנית זו רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0436931 ממשיות לחול.	9472	4176		10/03/2021
<u>270 /02 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /02 /270. הוראות תכנית 2 /02 /270 תחולנה על תכנית זו.	10023	1706		30/11/2021



## 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	נספח מחייב לעניין קווי הבניין ומיקום הארכדה.	14: 09 20/01/2024	אייל לוגאסי	18/01/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 13 23/04/2023	גבי בן אבו	17/04/2023	1	1: 250	רקע	חניה
לא		13: 51 29/01/2024	יקי ננר	01/08/2023	6	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 05 30/04/2024	אייל לוגאסי	30/04/2024	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	דוד רחמים		דר ליין בניוי ערים בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13			dar@dar- l.co.il

**1.8.2 יזם**

**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	אייל לוגאסי אדריכלים בע"מ	אילת	שד התמרים	21	08-6340269		eyalarch@gm ail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גבי בן אבו		עברי שירותי הנדסה בע"מ	אילת	חטיבת הנגב	9	054-3099300		office@iverie .com
אגרונום	אגרונום	יקי ננר			אילת	רתמים		08-6379561		jacob.nenner @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 ושינוי מגבלות בניה במגרש 310 תוספת זכויות בניה, תוספת יחידות אירוח, תוספת קומה ושינוי מגבלות הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) תוספת שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

מאושר: 962 מ"ר

מוצע: 1058 מ"ר (תוספת של 20%=96 מ"ר)

(2) תוספת קומה לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

מאושר: 6 קומות

מוצע: 7 קומות

(3) תוספת יחידות אירוח לפי סעיף בחוק 62א (א) (9)

מאושר: 40 יח"א

מוצע: 44 יח"א

(4) שינוי קווי הבניין לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

(5) תוספת שטח שירות מתחת למפלס הכניסה לפי סעיף בחוק 62א (א) (15)

מאושר: 481 מ"ר עבור חניון ו-288 מ"ר שירות אחר.

מוצע: 962 מ"ר עבור חניון ו-288 מ"ר שירות אחר.

(6) שינוי תכסית לפי סעיף בחוק 62א (א) (5)

מאושר: 50%

מוצע: 55%



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ותיירות		310
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותיירות	310
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ותיירות	310
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	310
קו בנין עילי	מגורים ותיירות	310

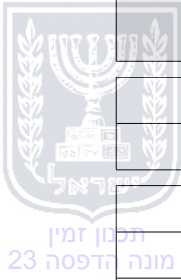
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ותיירות	481	100
סה"כ	481	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	481.15	100
סה"כ	481.15	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מבנה מגורים או למלונאות עממית ואכסניות או דירות נופש. ב. בכל מגרש יותר שימוש אחד בלבד.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> תכנית הנ"ל מתייחסת לשימוש תיירות בלבד. במקרה שהמגרש ייועד למלונאות עממית, אכסניות נוער או דירות נופש, תותר יחידת דיור אחת עבור מנהלי המלון.
ב	<b>אדריכלות</b> במקרה שהמגרש ייועד למלונאות עממית, אכסניית נוער או דירות נופש, תותר יחידת דיור אחת עבור מנהלי המלון. המבנים למלונאות יתוכננו עפ"י התקנים הפיסיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
ג	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. מודגש בזאת כי מספר חדרי המלון במגרש הוא מספר מירבי של חדרים. מספר החדרים יקבע בהיתר הבניה עפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. ב. מודגש בזאת כי במגרש יותר שימוש אחד בלבד כך שמס' יחידות הדיור או מס' חדרי המלון מתייחסים לשימוש הבלעדי שיקבל כל מגרש. ג. השימושים המותרים למטרות שרות בבתי מלון - מרחב מוגן ומתקנים טכניים. ד. ככל שהמגרש הינו קטן מדונם אחד באזור מגורים ותיירות, במידה ויתאחד עם מגרש צמוד ביעוד קרקע זהה ויצור מגרש בשטח של 1 דונם ומעלה יקבל תוספת של 10% בניה במגרש המאוחד. התוספת תינתן לשימוש למלונאות בלבד. ה. ארקדה - תחויב בניה של ארכדה מוצלת לחניה לאורך חזית הבנינים, עפ"י נספח הבינוי.
ד	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תחויב נסיגה של 2-3.5 מטר בשתי הקומות העליונות לרבות המרפסות. תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה בגובה קומה אחת.
ה	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1) פרטי פיתוח לרבות גדרות, יעשו בהתאם להוראות חוברת הפיתוח של השכונה. 2) חדרי אשפה, פילרים, גומחות טכניות וכד', יתוכננו על החזית הצדדית או במידת הצורך בחזית הראשית בנסיגה בתנאי שהפתחים לא יופנו לחזית הראשית. 3) הגבהים ומפלסים של המבנה, כניסות לחניות והולכי רגל ביחס לשטח הציבורי יקבעו בעת הבקשה להיתר הבניה על פי תכנית בינו ופיתוח מאושרת לשכונה.
ו	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

4.1	מגורים ותיירות
	<p>(1) בקומה השביעית תותר בניה חלקית לטובת חדר מדרגות, מעלית, מבואה, מלתחות ושירותים.</p> <p>(2) תותר הקמת בריכת שחיה</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה, תת קרקעית ותכלול: חניה, מחסנים, חדרי מכונות וכד'</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבינוי, העיצוב, פרטי הפיתוח וחומרי הגמר בהתאם לחוברת פרטי הפיתוח לשכונת המאפיה.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבניין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.</p> <p>ג. מזגנים ישולבו בבניין תוך הצגת פתרון אינטגרלי להסתרת מזגנים. הפתרון יאושר עי מהנדס העיר.</p> <p>ד. קולטי שמש ישולבו בבניין לפי תכנית שתאושר עי מהנדס העיר ובלבד שגבהם יותאם לגובה המותר לפי הגבלות הבניה לגובה.</p> <p>ה. לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת לכל הבניין ובלבד שגבהם יותאם לגובה המותר לפי הגבלות הבניה לגובה.</p> <p>ו. שילוט יתוכנן לפי מסמך מדיניות והנחיות מרחביות של עיר אילת ועפ"י ועדת שילוט ושימור רחובות.</p> <p>ז. טיפול בגגות יהיה עפ"י מסמך מדיניות והנחיות מרחביות של עיר אילת.</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תותר זכות מעבר לציבור להולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	2	7	(2) 44	55	2693	(1) 1250		385	1058	481	310	תיירות	מגורים ותיירות

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) 288 מ"ר לטובת שטחי שירות, 962 מ"ר לטובת חניון.

(2) יחידות מלונאיות.

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

(1) התרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה. בין השאר ייקבע תנאי להיתר בניה חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה / מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים במגרש.

(2) עיצוב אדריכלי יהיה על פי תכנית זו ובהתאם לחוברת עיצוב עירונית מאושרת ע"י הוועדה המקומית שתעודכן מעת לעת.

(3) הריסת כל בניה קיימת לרבות גדר או מחסום אשר יש בהם כדי למנוע את זכות המעבר לציבור המסומנת בתחום המגרש בשטח הגובל בדרך.

(4) תנאי למתן היתר בניה יהיה ביטול/התקה עמוד חשמל הקיים בתיאום מול חח"י.

(5) עם תחילת הליך הבקשה להיתר הבניה בוועדה המקומית לתכנון ובניה יש לפנות לפקיד יערות אזורי מחוז הנגב להסדרת רישיון כריתה.

(6) א.תנאי למתן היתר בניה יהיה ביטול/התקה עמוד חשמל הקיים בתיאום מול חח"י.

ב.בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

תכנית בינוי 500:1/250:1 התכנית תכיל מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כניסה לבניין ולגג, חתכים אופייניים של הבניין ביחס לרחוב.

תכנית פיתוח שטח 500:1/250:1 התכנית תכיל נטיעות, חומרי בניה של קירות התמך(במידה ויש), גדרות, שערי כניסה, מתקני אשפה ופרטי מצללות (בקנה מידה 1:50).

במגרשים בהם מחוייבת ארכדה לאורך המדרכה יש לכלול בהיתר הבניה פרטי ארכדה בקני"מ שלא יפחת מ 10:1 לאישור מהנדס העיר. פרטי הארכדה יהיו אחידים לאורך כול הרחוב.

פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגנות.

עיצוב החזיתות כולל החזית החמישית (גגות) כולל מסתורי דודי וקולטי שמש.

מסתור לתליית כביסה.

פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנה.

פתרון לחניה לרבות פרטי קרוי.

פרוט של מתקני האשפה, מיקומם והסתרתם עפי דגם מנחה אחיד שיאושר עי מהנדס העיר.

ג.שלביות ביצוע תשתיות:

במתחם א' בנספח התשתיות, המצורף לתכנית זו, ניתן יהיה להוציא היתר בניה במגרשים עם כניסתה לתוקף של התכנית.

במתחמים ב' ו-ג בנספח כאמור, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה השלמת קווי תשתיות המים והביוב בהתאם לנספח התשתיות.

במתחמים ד ו-ה' בנספח כאמור, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע קווי תשתיות מים וכו"ב בהתאם לנספח התשתיות.

\* על מנת לבדוק את גבולות המתחמים, ניתן לפתוח את תשריט נספח התשתיות לתכנית מאושרת 17/110/03/2 (נספח מס' 5) המצוי באתר הוועדה.

כל קווי החשמל החדשים בתחום התכנית יהיו מוטמנים. בתחום המגרשים תשתית החשמל תהיה תת קרקעית בלבד.

מערכת החשמל בתחום התכנית תוטמן בשלבים בהתאם להחלטת עיריית אילת.

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים בהם לא ניתן לתכנן ולבצע את מלוא תקן החניה ישלם בעל הבקשה להיתר תמורת החניה על פי דין לקרן חניה שתוקם על ידי הרשות המקומית. לצורך הקמת החניונים הציבוריים במגרשים 79 ו 291.</p> <p>תנאי לתחילת תפעול החניונים ופתיחתם לציבור, יהיה קביעת מנגנון תפעול ואחזקה על ידי העירייה או מי מטעמה והקמתו בפועל. בשלב א יוקמו החניונים העל קרקעיים. לאחר היווצרות דרישה למקומות חניה מעבר לתחולה של החניונים העיליים (כ 100- מקומות חנייה).</p> <p>ד.פסולת בניה</p> <p>הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של פסולת בניין ועודפי עפר צפויים ואישור על הסדר פיננסי לאתר מורשה כדין.</p>



<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בגבולות המגרש, בהתאם לנספח התנועה והחניה ועל פי מדיניות הוועדה בחוברת עיצוב עירוני לשכונה הכוללת המתייחס לתקן חניה מופחת.</p>

<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>



<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של פסולת בניין ועודפי עפר צפויים ואישור על הסדר פיננסי לאתר מורשה כדין.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מימוש מידי

