

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1149012

מבנה מגורים ומסחר מגרש 300 רח' לוס אנג'לס, אילת

מחוז

דרום

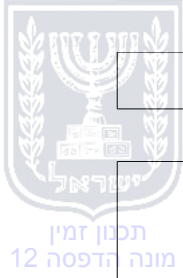
מרחב תכנון מקומי

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

מגרש 300 ממוקם בלב שכונת הערבה לאורך שדרות לוס אנג'לס. התכנית הנוכחית מציעה שינוי קו בנין עילי לטובת מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים ומסחר מגרש 300 רח' לוס אנג'לס, אילת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 602-1149012

1.2 שטח התכנית 1.447 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)

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	194400
קואורדינאטה Y	385550

1.5.2 תיאור מקום

רחוב לוס אנג'לס שכונת הערבה, 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
	6	לוס אנג'לס	אילת

שכונה ערבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40012	מוסדר	חלק	8	73, 105

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 270 /02 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	270 /02 /2
22/12/2016		1798	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /135 91 ממשיכות לחול.	שינוי	91 /135 /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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין תנוחת הבנין, דרוג הבנין, קווי הבנין ורום גובה סופי.	18: 05 22/01/2023	אייל לוגאסי	22/01/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 18 31/10/2022	אייל לוגאסי	31/10/2022	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 08 18/10/2022	אייל לוגאסי	18/10/2022		1: 1	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			ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7 א			guy@high- group.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אילת	שד התמרים	21	08-6340269		eyalarch@gm ail.com
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קו בניין עילי לטובת המרפסות עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 4
על פי המסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		300
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	300

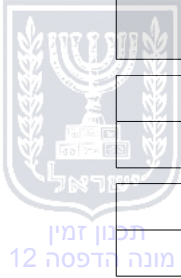
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,447	100
סה"כ	1,447	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,447.4	100
סה"כ	1,447.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבנה מגורים עם חזית מסחרית לכיוון רח' לוס אנג'לס וחלק מרח' אשליל. שימושים מותרים במסחר: מסחר קמעונאי, בתי קפה, פאב, מסעדות, קופ"ח, חנויות, משרדים וכיוצ"ב, שה"כ 8 קומות + קומה טכנית. סך הקומות מעל הקרקע בחתך בכל אזור, יהיה 8 קומות (לא כולל החללים הטכניים בגג)</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר לנייד עד 50% מזכויות הבניה מיעוד "מסחר" ל-"מגורים". אך לא להפך.</p> <p>ב בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. במגרש יותרו 80 יח"ד - גודל מינמלי לדירות יהיה 50 מ"ר.</p> <p>ב. במגרש יותרו עד 2 קומות מסחר. קומה מסחרית אחת באזור הפונה לרח' אשליל ושתי קומות באזור הדרום מזרחי. סך הקומות מעל הקרקע בחתך בכל אזור יהיה 8 קומות (לא כולל החללים הטכניים בגג).</p> <p>ג. 3 קומות חניה : הכניסה לחניה התחתונה תהיה מרח' לוס אנג'לס, תהיה הפרדה בין החניות למסחר לקומות המגורים. לא תותר חניה בהתאם לתקן מחוץ לקווי המגרש.</p> <p>ד. גמר המבנה : קירות חוץ- טיח מגוון עד 50% + חיפוי אבן או חיפוי קשיח אחר.</p> <p>ה. פתוח ותשתיות: כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ו. מתקני האשפה - יהיו מוטמנים בקרקע או בגדרות בנויים, בתאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית אילת, בתחום המגרש.</p> <p>ז. מפלס ה-00.0 + המצויין בנספח הבנוי מנחה. מפלס הכניסה לחנויות יהיה בהתאם לשיפוע הרחוב.</p> <p>ח. קומת הגג תשמש להסתרת מתקנים טכניים וח.מעלית. גובה מרבי 33 מ'.</p> <p>ט. בחזית הדרומית הפונה לרח' לוס אנג'לס והתחלת רח' אשליל תהיה ארקדה או מצללה בנויה, עפ"י נספח בינוי, בקו בנין 0 שלא תכלל במניין השטחים.</p> <p>י. 3 קומות חניה : הכניסה לחניה התחתונה תהיה מרח' לוס אנג'לס, תהיה הפרדה בין החניות למסחר לקומות המגורים.</p> <p>יא. לא יותרו שימוש חומרים מסוכנים.</p>



מגורים ד'	4.1
<p>יב. הנחיות בריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מזרחי- צפוני	מערבי- דרומי						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי		שרות						עיקרי
(1)	(1)	1	1	35		70	59	850		570	50	230	1447	300	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	3	8	34.7	48.37	79	70	11750	3750		800	7200	1447	300	מגורים	מגורים ד'	



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
(1)	(1)	300	מסחר	מגורים ד'
(1)	(1)	300	מגורים	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

א. תמהיל הדירות יהיה כדלקמן: 60 יח"ד בגודל 80-50 מ"ר, 10 יח"ד בגודל 120-80 מ"ר, במסגרת היתר בניה תותר גמישות של 20% בגדלי הדירות. שינוי מעבר לכך יותר בסמכות הועדה המקומית בהקלה.

ב. קומת החללים טכניים בגג לשימוש הסתרת מתקנים טכניים וח.מעלית. סך הקומות מעל הקרקע בחדך בכל אזור יהיה 9 קומות (לא כולל החללים הטכניים בגג).

ג. בחזית הדרומית הפונה לרח' לוס אנג'לס והתחלת רח' אשליל תהיה ארקדה או מצללה בנויה, עפ"י נספח בינוי, בקו בנין 0 שלא תכלל במניין השטחים.

ד. מספר הקומות, מספר יח"ד, גובה מירבי - בהתאם לאישור וועדת המליאה מס' 2023001 מיום 24.1.23

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) 3500 מ"ר לחניה ו 250 מ"ר לטובת שטחי שירות מסחר ומגורים.

(3) קומת החללים טכניים בגג לשימוש הסתרת מתקנים טכניים וח.מעלית. סך הקומות מעל הקרקע בחדך בכל האזור יהיה 8 קומות (לא כולל החללים הטכניים בגג).

(4) 3 קומות לחניה ושירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

6.1.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

6.1.2 היתרי הבניה יתנו מענה תקני לנגישות לנכים.

6.1.3 תנאי להיתר בניה, יש לתאם עם מחלקת שפ"ע של עיריית אילת את נושא מתקני האשפה (מוטמנים בקרקע או במתחם מגודר). תהיה הפרדה ברורה בין פסולת ביתית לפסולת מסחרית.

6.1.4 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך

מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.1.5 היתרי בנייה יועברו לאישור משרד הבריאות.

6.1.6 תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור עריית אילת.

6.1.7 בטיחות טיסה ?

א. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה המושתות ע"י ש"ת י.הויזמן אילת.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.

ג. תנאי להקמת מנופים עגורנים וציוד הנדסי בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.1.8 סיכונים סיסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות

עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו

שיהיה

בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

חניה

6.2

פתרון חנייה עפ"י נספח חניה המחייב.

תקן החניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

איכות הסביבה

6.3

איכות אוויר - אוורור מרתפים :

בשלב היתרי הבנייה, תוגש תכנית אוורור חניונים תת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה, יוצגו לאישור היחידה הסביבתית בעירייה.

חניון תת קרקעי בעל אוורור טבעי יש להגיש חישובים המוכיחים לפחות 2% פתחי אוורור יחסית לגודל רצפת החניון, ולציין בתכנית ההגשה את המיקום והמידות של פתחים אלה.

חניון תת-קרקעי ללא אוורור טבעי (או שפתחי האוורור בו מהווים פחות מ-2% יחסית לגודל רצפת החניון), חייב בתכנון מערכת אוורור מאולץ ע"י יועץ מיזוג אוויר הכוללת 8 החלפות אוויר

בשעה. אוורור החניונים ופליטות הגנטור יעשו באמצעות פירים נפרדים שמוצאם מעל לגג המבנה.

בניה ירוקה :

המבנים בתחום התכנית יחויבו עמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות.

תחויב עמידה בהוראות ת"י 5282 לדירוג בניינים בדירוג אנרגטי B לפחות ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

איכות הסביבה	6.3
<p>יש להתייחס לתכנון מותאם אקלים, חיסכון במים שפירים, בידוד תרמי המותאם לאקלים העירוני, אוורור טבעי, אור טבעי, דירוג אנרגטי A למזגנים, מעליות, וכלל מוצרי החשמל.</p> <p>מניעת חשיפה לשדות מגנטיים :</p> <p>תנאי היתר - יש להגיש דו"ח חיזוי קרינה לבדיקת ההשפעות של כל מקורות הקרינה בשטח הפרויקט, קרי חדר השנאים (במידה ונדרש ע"י חברת החשמל), לוחות מונים, תשתית כבלים, מתקן אגירת אנרגיה, לוחות קומטיים ותשתית חברת החשמל בחזיתות הפרויקט.</p> <p>מיחזור :</p> <p>יש לערוך תיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה בנושא מיחזור.</p> <p>גינון :</p> <p>הגינון בשטח התכנית יהיה מותאם לאקלים בעיר, יש לבחור צמחיה חסכונית במים ועצים אשר יוצרים הצללה מיטבית.</p>	



ניהול מי נגר	6.4
<p>בנייה משמרת מים :</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. על מנת לאפשר קליטת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי מונחה הדפסה 12</p> <p>4. בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>6. במידה ובעל זכויות מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש בהיקף הנדרש, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר כדוגמת בורות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.</p>	



תשתיות	6.5
<p>כללי :</p> <p>1) מערכת התשתיות בהתאם לתכנית מס 17/110/03/2</p> <p>2) כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>תשתיות חשמל</p> <p>הוראות בנייה ופיתוח</p> <p>לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה,</p> <p>בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p>	





6.5	תשתיות
	<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.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.</p> <p>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>

6.6	פסולת בניין
	<p>לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר. עודפי עפר ופסולת יפוננו למקום שפיכת מאושר על ידי הרשות המקומית שיוגש כבקשה להיתר בניה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

--

