

6-4031

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מסי 2 / מק / 348

המהווה שינוי לתכנית מתאר מסי 2/ במ / 211
בסמכות ועדה מקומית

עיריית אילת
אגף הנדסה

07-04-2003

מח' תכנון

מגרשים 151, 152, 153.

"פרוייקט מול הפארק"

- מחוז - הדרום
- מקום - אילת
- היוזם - א.ג.י בניה ופתוח בע"מ
רח' כנפי נשרים 15, ת.ד. 29, גבעת שאול י"ם 95373
- המתכנן - טיטו נ.ס. אדריכלים מסי רישיון 18768
רח' בן גוריון 10, רמת-גן
טל': 03-7529161
- תאריך - נובמבר 2002

סימוכין: AGE 76
עדכון: 3

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת
אישור זמני מס' 2/מק/348
הועדה הממונת על ידי מ.ל.א.ר.א.
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת
ביום 29/11/03
שמואל ל. תכנון
נהנדס הועדה

הודעה על אישור תוכנית מקומית מס' 2/מק/348
פירסום בעיתון ביום 28/5/03
ובעיתון מקומי ביום 28/5/03
ביום 29/5/03

מבוא

שכונת שחמון, רובע 8, אילת, גוש 40096 מגרשים, 151, 152, 153.

יעוד המגרשים נקבע כמגורים ג' ומגורים ג' משולב במסחר בתכנית מפורטת
2 / במ / 211.

מטרת תכנית זו הינה:
חלוקה מחדש של זכויות הבנייה המותרות בין המגרשים מבלי לחרוג מסך זכויות
הבנייה המאושרות.

1. העברת זכויות ממגרש למגרש לפי סעיף 62 א' (א) לחוק.
 2. תוספת 10.5% במסי יח"ד למתחם עפ"י סעיף 62 א' (א) 8 לתיקון 43 לחוק
התכנון והבניה.
 3. העברת זכויות בנייה בין הייעודים השונים ממגורים למסחר, שינוי יעודי קרקע
לפי סעיף 62 א' (א) לחוק. הגדלה במספר יחידות דיור לפי סעיף 62 א' (א) 8
לחוק.
 4. מתן אפשרות לבניית קומת קרקע מסחר בגובה עד 5.20 מ' במגרש 151 - באזור
משולב מגורים ג' ומסחר. שינוי בגובה לפי סעיף 62 א' (א) 9 לחוק.
 5. במגרש 151 באזור משולב מגורים ג' ומסחר, לא יוגבל גודל החנות או העסק
הבודד.
- המגרשים נמצאים באזור מתפתח וסביבם הולכים ומוקמים בנייני מגורים ומסחר.
תכנית זו באה להתאים למדיניות תכנון זו, ולהמשיך קו פיתוח זה.

לתכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
תש"ן 1990 וחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965.

מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מס' 2 / מק / 348
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/במ/ 211

תקנון

| | | |
|--------------|------------|---|
| מחוז | - | הדרום |
| נפה | - | באר שבע |
| מקום | - | אילת |
| גוש | - | 40096 (בהסדר) |
| מגרשים | - | 153,152,151 |
| שטח המגרשים- | 8.238 דונם | |
| היוזם | - | א.ג.י בנייה ופתוח בע"מ |
| בעל הקרקע | - | מנהל מקרקעי ישראל |
| המתכנן | - | טיטו נ.ס. אדריכלים רח' בן גוריון 10, רמת-גן טל': 03-7529161 מס' רישיון 18768 |
| תאריך | - | נובמבר 2002 |

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2 / מק / 348

2. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:

2.1: 9 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית).

2.2: תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן התשריט).

המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית - כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

4. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת אילת מס' 2 במ/ 211 למעט השינויים המפורטים תכנית זו.

5. מטרות התכנית -

א. 1. העברת זכויות ממגרש למגרש מבלי לשנות את הזכויות המותרות, עפ"י סעיף 62 א (א) 6 - "שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בתכנית/ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%".

2. העברת זכויות בנייה ממגורים למסחר (במגרש 151) - עפ"י סעיף 62 א (א) 6 - "שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בתכנית/ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%".

ב. תוספת 10.5% במס' יח"ד, עפ"י סעיף 62 (א) 8 "הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות, ובלבד שמוסדות הציבור והתשתיות, הכלולים בתכנית, נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מס' יח"ד".

1. במגרש 151 (מגורים משולב עם חזית מסחרית) מותר - 24 יח"ד
במגרש 152 מותר - 33 יח"ד
במגרש 153 (מגורים) מותר - 10 יח"ד
סה"כ 67 יח"ד

2. במגרש 151 (אזור משולב מגורים ג' ומסחר) מוצע - 24 יח"ד
(ללא שינוי)
במגרש 152 א' (מגורים) מוצע - 50 יח"ד
(אחוד של מגרשים 152 + 153)
סה"כ 74 יח"ד
תוספת של 7 יח"ד.

ג. 1. מוצע - בניית קומת קרקע מסחרית בגובה של 5.20 מ' במגרש 151. מותר 4.70 מ' (עפ"י סעיף 7.2.1 בתכנית שבתוקף) סה"כ הגבהה של 0.50 מ'. עפ"י סעיף 62 א (א) 9 - "כל-ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראת סעיף 151..."

ד. מוצע - "לא יוגבל לגודל החנות או העסק הבודד". מותר - "יוגבל גודל החנות או העסק הבודד כדלקמן: שטח מזערי 40 מ"ר, מירבי 400 מ"ר". (עפ"י סעיף 7.2.2 בתכנית שבתוקף). עפ"י סעיף 62 א (א) 5 - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עצוב אדריכלי".

6. ציונים בתשריט ופירושים - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. תכליות ושימושים -

7.1 אזור מגורים ג' - במגרשים 151, 152 א' עפ"י תב"ע מאושרת 2 / במ / 211.

7.2 אזור משולב ג' ומסחר - מגרש 151

7.2.1 תותר הקמת מבנים עד 5 קומות, אשר קומת הקרקע, בגובה עד 5.20 מ', תיועד למסחר קמעוני, חנויות ובתי עסק, והקומות מעליה למגורים.

7.2.2 במגרש 151 לא יוגבל גודל החנות או העסק הבודד.

8. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה:
 מעצב קייים -

| מס' קומות מירבי | סה"כ | שטח בנייה מעל הקרקע | | מספר יחידות | שטח במ"ל | מס' מג'ש | ייעוד קרקע |
|--------------------|----------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | שרות | עסקי | | | | |
| 4-5 | 4,350 | 1,370 | 2,980 | 43 | 5,274 | 152 | אזור מגורים ג' |
| | | | | | | | |
| 5 | 3,000 1,000 | 840 300 | 2160 700 | 24 שטח למסחר | 2,964 | 151 | אזור משולב מגורים ג' ומסחר |
| | | | | | | | |
| | 8,350 | 2,510.00 | 5,840.00 | 67 | 8,238.00 | | סה"כ |

טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה:

מצב מונע-

| מס' קומות מירב | סה"כ | שטח בנייה מעל הקרקע | | מספר יחידות | שטח במ"ר | מס' מגרש | ייעוד קרקע |
|-------------------|----------|---------------------|----------|--------------|-------------|----------|-------------------------------------|
| | | שדות | עיקרי | | | | |
| 4-5 | 4,825 | 1,370.00 | 3,455.00 | 50 | 5,274 | 152 א' | אזור מגורים ג' |
| 5 | 2,222.00 | 690 | 1,530.00 | 24 | 2,964 | 151 | אזור משולב מגורים ג' ומסחר |
| | 1,305 | 450 | 855.00 | שטח למסחר | 8,238.0 | | |
| | 8,350 | 2,510.00 | 5,840.00 | 74 | | | סה"כ |

תערוות לסבלה-

הטבלה מראה:

1. העברת 475.00 מ"ר (עיקרי מגורים) ממגרש 151 למגרש 152 א'.
2. העברת 155 מ"ר עיקרי מגורים לעיקרי מסחר במגרש 151.
3. העברת 150 מ"ר שדות מגורים לשרות מסחר במגרש 151.

9. תנאים להוצאת היתר בניה - מספר מקומות החניה יהיה בהתאמה לתוספת היחסית בזכויות הבנייה למבנה המסחרי ועפ"י הנחיות הועדה המקומית.

10. היטל השבחה - ייגבה כחוק.

11. איחוד וחלוקה - עפ"י הנחיות תב"ע מאושרת 2 / במ / 211.
בכפוף לתשריט איחוד חלקות, שאושר בועדת מליאה 5/00 (10) מיום 11.7.2000.

12. שלבי ביצוע - ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

13. חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' בן צבי 1 ב"ש

טל': 08-6294777 ת.ז.

חתימת מגישי התכנית:

א.ג.י בניה ופתוח בע"מ

רח' כנפי נשרים 15, ת.ד. 29, מבעת שאול י"ם 95373

טל': 02-6537771 ת.ז.

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת המתכנן:
טיטו נ.ס. אדריכלים בע"מ
רח' בן גוריון 10, ר"ג מיקוד 52573
טל': 03-7529161 ת.ז.
פסק 7529161 ר"ג 52573
7529166