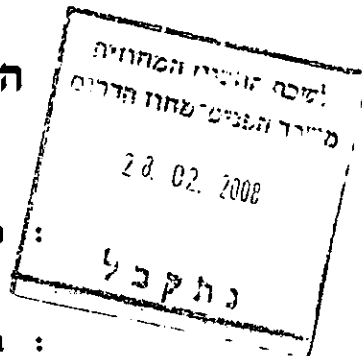


מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מס' 28/102/03/2

שדרות התמרים פינת רחוב אדום, שכונת האשל - אילת
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית



מחוז

הדרום :

נפה

באר-שבע :

מקום

שד' התמרים פינת רח' אדום, שכונת האשל, אילת :

גוש

40003, 40002 :

חלקה

חלק מחלקה 64 – גוש 40002,
חלק מחלקה 102, חלקה 16,
חלק מחלקה 64, חלק מחלקה 106 - גוש 40003.

מגיש התכנית

אנטום ונצואלה – ישראל בע"מ
ת.ד. 4208, ירושלים,
טל. 6529144-02

בעלי הזכות בקרקע

מינהל מקרקעי ישראל :

עיריית אילת
ת.ד. 14, 88100
טל. 6367216-08

עורך התכנית

אנטום ונצואלה – ישראל בע"מ
ת.ד. 4208, ירושלים,
טל. 6529144-02

א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ, ת.ד. 202 אילת
(מס' רשיון 116163)
טל. 6325891-08

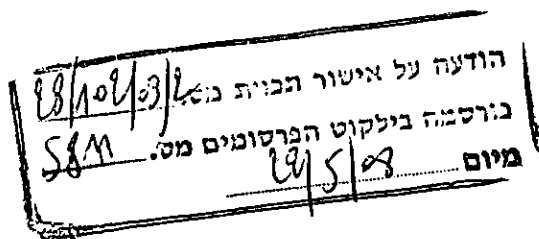
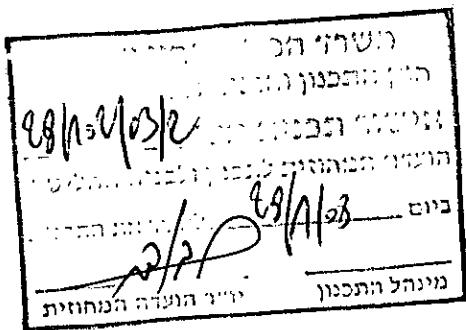
הועדה לתכנון ולבניה

תאריך

יוני 2005 :
דצמבר 2006
פברואר 2007
מאי 2007
יוני 2007

הוועדה לתכנון ולבניה

מס' _____
בתאריך _____
מהנדס _____



מבוא

במסגרת המגמה של עיריית אילת לעיבוי וחיזוק אזור המעייר בכלל ובפרט שד' התמרים – רחובה הראשי של אילת, במגורים איכותיים ומסחר משופר, מבוקש שינוי יעוד של מגרש 16 מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

1. שם התכנית : תכנית מס' 28/102/03/2 : שדרות התמרים פינת רחוב אדום, שכונת האשל אילת.
2. ציונים בתשריט : כמתואר בתשריט ומסומן במקרא התשריט.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250 מחייב לגבי העמדה, קווי בנין, גובה ומס' קומות.
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:250.
4. שטח התכנית : 2.242 דונם
5. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכניות מס' 8/102/03/2 ומס' 12/102/03/2 א בתחום גבולות תכנית זו, כמו כן התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 על שינויה.
6. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.
ב. שינוי יעוד מאזור מסחרי לדרך.
ג. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.
ד. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.
ה. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ו. קביעת שטחי בניה מרביים :
שטח עיקרי 4,400 מ"ר
שטחי שרות 3,966 מ"ר
ז. קביעת מספר הקומות המרבי כמפורט להלן :
- קומת מרתף לחניה,
- קומה מסחרית במפלס שד' התמרים,
- קומה לחניה מפולשת במפלס רח' אדום,
- חמש קומות מגורים.
ח. קביעת גובה המרבי של הבניין.
ט. שינוי קווי בנין.
י. קביעת מס' יחידות דיור מרבי בשטח לאזור מגורים סה"כ 36 יח"ד.
יא. שינוי גבול חלקה - מגרש 16.
יב. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים.

מגרש מסי 1 - תותר בניית מבנה מגורים -
 4 קומות מגורים וקומת גג - פנטהאוז, מעל קומת
 חניה מפולשת, קומה מסחרית וקומת חניה תת-
 קרקעית, כניסה למבנה המגורים וכניסה לחניה
 תתבצע מהקומה המפולשת מכיוון רח' אדום.
 תותר חזית מסחרית עם קולונדה ברוחב 3.5 מ'
 לכיוון שדי התמרים.
 בחזית המסחרית תותר הפעלת בתי עסק כגון:
 חנויות, בנקים וכדומה ובלבד שלא תידרש
 בעבורם חניה תיפעולית.
 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל בתחום
 מגרש מסי 1 כמסומן בתשריט.
 זכות המעבר כאמור תרשם בפנקס
 רישום המקרקעין.
 תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.

א. אזור מגורים
 מיוחד עם חזית
 מסחרית -

ב. זכות מעבר
 לציבור -

ג. דרך -

7. תכליות ושימושים

8. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מצב קיים

הערות	קווי בנין מינימליים במטרים			גובה מקסימאלי	מספר מקסימלי של קומות	אחוזי הבניה משטח המגרש	השטח המינימלי למגרש במ"ר	סמך בתשריט	האזור
	אחורית	צדדית	חזית ראשית						
	3 מ'	3 מ'	קומת קרקע 2.5 מ' קומה עליונה 0	10 מ' מעל הכביש	3 קומות	45%	לפי התכנית	אפור מותחם אפור כהה	שטח מסחרי

מצב מוצע

מס' יח"ד	גובה בנייה מרבי מותר מעל +0.00	קווי בנין					תכנית מרבית %	זכויות בנייה				שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	יעד המגרש	
		מ' קומות	א	צ	ק	מיקום		סה"כ עיקרי + שר"ר	למטרות שר"ר	למטרות עיקריות מ"ר	מיקום				
36	24.60	5 קומות מגורים	0	3	0	0	מעל הקרקע מגורים	100	4,700	שרות 850	מגורים 3,850	קומות מגורים	1.326	1	אזור מגורים מיוחד עם תזית מסחרית
			0	3	0	0	מעל הקרקע חניה וכניסה		1,170	1,020 חניה	150	קומת חניה			
			0	0	0	0	מעל הקרקע מסחרי		1,170	שרות 65	מסחר 400	קומה מסחרית			
										מחסנים 150					
							מתחת לקרקע חניה		1,326	חניה 1,326	-	מתחת לקרקע			
סה"כ 8 קומות					8,366	3,966	4,400	סה"כ לכל הקומות							

- הערות**
- א. בחזית המסחרית אל שד' התמרים תהיה קולונדה ברוחב 3.5 מ'.
- ב. הגובה המרבי של המבנה, מחושב מגובה אבסולוטי +45.95, שהוא מפלס הכניסה לדיירי הבנין מרחוב אדום. גובה זה כולל את המעקה והמתקנים ההנדסיים על הגג (ראה נספח בינוי).
- ג. תותר בניית מצללות בקומת הגג.
- א. **9. שירותים ומערכות תשתית**
- א. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותחוברנה לרשת העירונית, הכל לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות. אספקת מים – היזם יבצע חבור לרשת המים. ביוב – תבוצע מערכת ביוב עם חבור למערכת הביוב העירונית. ניקוז – עיי חלחול או נגר עילי עד לנקודת חלחול בגבולות המגרש. חשמל – היזם יבצע חבור לרשת החשמל הארצית. פנוי אשפה – מיקום ושיטה בתאום עיריית אילת וע"פ דרישות ש.פ.ע.
- ב. הוראות בינוי ופיתוח לתשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

10. חניה : החניה תתוכנן בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.
יותר השימוש במתקנים מכפילי חניה.
11. הגבלות בגין שדה תעופה אילת : א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה אילת. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות מעקות בטוחות, חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות ושירות, מתקנים טכניים, תרנים, אנטנות, עגורנים ומנופים בזמן הבניה וכדומה הוא עפ"י תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית לאישור גובה וקבלת הנחיות סימון.
12. הנחיות משרד הבריאות : מעל קומת המסחר ותאפשר הבניה למגורים, בתנאי, שיהיה ללא מערכות מים וביוב, או שתהיה קומת ביניים מבטון בה יעברו תשתיות המים והביוב.
13. תנאים למתן היתר בניה : היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה.
14. הוראות בדבר עיצוב אדריכלי : א. חיפוי המבנה – אבן טבעית מנוסרת.
ב. כל המתקנים ההנדסיים יוסתרו כחלק מעיצוב הבנין.
15. הפקעות לצורכי ציבור : מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
16. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
17. היטל השבחה : היטל השבחה יחושב על פי חוק.
18. תוקף התכנית : מיום אישור תכנית זו.
19. שלבי ביצוע : 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

אנטום ונצואלה ישראל בע"מ
ח.פ. 9-159638-51

אנטום ונצואלה - ישראל בע"מ

מגיש התכנית

10/2/08

תאריך

אני מצהיר כי המידע המוצג בקובץ זה נכון ונכון ככל שניתן, וכי אין בידי לחקוק
התכנית הנ"ל לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות
לבעל הזכות ליהנות מהכנסים או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם
המגביר בגובה, ואין התכנית זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
הצדקה והצדק של דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
דיניו הסכם בגין השטח הנ"ל, אין בהתכנית זו
על התכנית הנ"ל או תחילה בקיום הסכם כאמור ו/או
הגורם על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
אתהו על סמך זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת הנוגעת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
שכן המוצהר נחתם אך ורק למקרה של ביטול
מחוץ הדרום

מינהל מקרקעי ישראל

בעלי הזכות בקרקע

תאריך

10/2/08
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום



עיריית אילת

תאריך

אנטום ונצואלה ישראל בע"מ
ח.פ. 9-159638-51

אנטום ונצואלה - ישראל בע"מ

עורך התכנית

10/2/08

תאריך

א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ
ת.ד. 202 אילת 88101
טל' 6325891 פקס' 6325897

אדרי גדעון כץ (מס' רשיון 116163)
א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ

18.02.2008

תאריך