

משרד הפנים - מחוז דרום

13.04.2011

התאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 29/102/03/2

שם תוכנית: מרכז מסחרי בשדרות התמרים, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 29/102/03/2 הועדה הבין-ממשלתית לתכנון ולבניה תחליטה ביום 7/2/11 ע"י ראש המועצה המקומית	
הודעה על אישור תכנית מס' 29/102/03/2 625 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 26/6/11 ביום 26/6/11	

קובץ: 670-H-C01

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 14

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להסדרת הגדלה של שטח למסחר בתחום תא שטח מס' 1.
על פי החלטת הועדה המחוזית נקבע כי תכנית זו תצמצם את רוחב דרך מס' 11 בין צמתיו עם
רח' חטיבת הנגב מדרום לרח' מדיין מצפון. צמצום רוחב הדרך תואם את
תכנית מס' 17/110/03/2 – שכונת המאפיה ותואם את המצב בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית מרכז מסחרי בשדרות התמרים, אילת

מספר התוכנית 29/102/03/2

4.864 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22.03.2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק ל.ר.

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
		קואורדינטה X	194910
		קואורדינטה Y	385540

1.5.2	תיאור מקום	שדי' התמרים, בין הצומת עם רח' חטיבת הנגב לצומת עם רח' מדיין, שכונת האשל, אילת
-------	------------	---

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אילת
		שכונה	שכונת האשל ושכונת המאפיה
		רחוב	שדרות התמרים
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק מהגוש	---	36, 37, 48, 50, 64
40003	מוסדר	חלק מהגוש	---	87, 94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11/102/03/2 א	שינוי וכפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 11/102/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	3640	26.03.1989
17/110/03/2 (מופקדת)	כפיפות	תכנית זו תואמת את תכנית 17/110/03/2	טרם אושר	

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	14	---	22.03.2011	אדרי' גדעון כץ		
נספח - טבלת הקצאות תשריט התוכנית	מנחה	---	2	---	22.03.2011	אדרי' גדעון כץ		
	מחייב	1:250	---	1	22.03.2011	אדרי' גדעון כץ		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית	1.8.1	מגיש התוכנית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מלא	מקצוע / תואר
				030063408	אמסלם עמרם		
				05343626-7	דנינו דרוד		
				5568508-5	דנינו יצחק		
				6144913-8	דנינו שולמית		
				5466144-2	חבה יפה		
גנ"ס / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית
			052-5554930		סמטת עופרים 110/2 אילת		
			050-4430435		משעול חרצית 1, אילת		
			08-6340151	08-6371625	משעול עינב 7, אילת		
				08-6332150	רחוב שור 885/1 אילת		
				08-6332986	משעול דפדוף 13/6 אילת		

1.8.2 יזם במועל

ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקט	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלי עניין / מקצוע / תואר	חומר
		052-5554930		סמטת עופרים 110/2, אילת			030063408	אמסלם עמרם		חומר (חלקה 94 חלק)
		057-7430435		משעול חרצית 1, אילת			05343626-7	דנינו דוד		חומר (חלקה 94 חלק)
	08-6340151	050-8787838	08-6371625	משעול עינב 7, אילת			5568508-5	דנינו יצחק		חומר (חלקה 94 חלק)
			08-6332150	רחוב שור 885/1, אילת			6144913-8	דנינו שולמית		חומר (חלקה 94 חלק)
			08-6332986	משעול דפדוף 13/6, אילת			5466144-2	חבה יפה		חומר (חלקה 94 חלק)
		052-3995226		רח' ירושלים 86, אזור			06230361 06230362	זינו מכלוף זי"ל זינו רבקה זי"ל באמצעות זינו דוד		חומר (חלקה 50 חלק)
		057-2202916		ככר זאבים 5, אילת			063446546	ממן סימון		חומר (חלקה 48 חלק)
				מש' פזית 11, אילת			042614867 0016245352	קדוש מרדכי קדוש דליה באמצעות צירל חמו		חומר (חלקה 36 חלק)
	03-5750655		03-5757675	בית גיבור ספורט, קומה 10, רח' מנחם בגין 7, רמת גן 52521			1262633	מירון מיריס באמצעות עזי"ד סדן עמי		חומר (חלקה 36 חלק)
		08-6371472		רח' רתמים 127/1, אילת			062407481	עזיקרי דוד		חומר (חלקה 37 חלק)
	08-6367008		08-6367216	ת.ד. 14, 88100		עיריית אילת				בעלים (חלק מחלקות 64, 94)
	08-6264250		08-6264333	קוריית הממשלה רח' התקווה 4, באר שבע		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים

30/03/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
EK-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	116163	016534711	גדעון כץ	אדריכל	עורך ראשי
Vitaly-mediadot1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדירות אילת הנדסה	902	307172635	ויטלי סוסניצקי	מהנדס	מודד

30/03/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 14

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להסדרת הגדלה של שטח למסחר בתחום תא שטח מס' 1. על פי החלטת הועדה המחוזית נקבע כי תכנית זו תצמצם את רוחב דרך מס' 11 בין צמתיו עם רח' חטיבת הנגב מדרום לרח' מדיין מצפון. צמצום רוחב הדרך יהיה תואם את תכנית מס' 17/110/03/2 – שכונת המאפיה ותואם את המצב בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. צמצום רוחב דרך : צמצום רוחב שדרות התמרים בין צומת חטיבת הנגב לצומת רחוב מדיין. רוחב מאושר 32.0 מ' רוחב מוצע 25.0 מ'.
2. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית.
3. שינוי יעודי קרקע : מדרך למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור.
4. הגדרת זכויות בניה : בתא שטח מס' 1 מותר 128 מ"ר מוצע 280 מ"ר.
5. הגדרת קווי בנין : קווי בנין 0 לתא שטח מס' 1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.864
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	250	+ 30	280		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400	
מסחר	1	
דרך	64	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	מיועד להקמת שטחים למסחר: חנויות, משרדים, סוכנויות שאינם מהווים מטרד ע"י גרימת עשן, רעש רוח וכו'
4.1.2	הוראות
א.	הבניה בתא שטח מס' 1 תהיה מחומרים בני קיימא כגון בלוקים, זכוכית, בטון וכדומה.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	תאי שטח 400 ו-401 – התכליות, השימושים וזכויות הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית מס' 8/102/03/2.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה בשטח זה אלא לאחר איחוד תאי שטח 400 ו-401 עם המגרשים הגובלים בהם לפי תכנית מס' 8/102/03/2 באמצעות תשריט איחוד מגרשים בהתאם לפרק ד' לחוק.

4.3	שם ייעוד: דרך
4.3.1	שימושים
א.	תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט.
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך.

4.4	שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
א.	יעודי הקרקע, השימושים וזכויות הבניה בתאי שטח 100 ו-101 יהיו כפי שנקבע בתכנית המפורטת המאושרת.
4.4.2	הוראות
א.	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו.
6.1.2	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
6.1.3	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2 בינוי

6.2.1 הבניה בתא שטח מס' 1 תהיה מחומרים בני קיימא כגון בלוקים, זכוכית, בטון וכדומה.

6.3 היטל השבחה

6.3.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 חניה

6.4.1 החניה תהיה בתחום מגרש מס' 1 בבעלות עיריית אילת במסגרת קרן חניה.

6.5 תשתיות

6.5.1 כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות או יהיו חלק מהעיצוב האדריכלי ומתואמות עם גורמי התכנון הרלוונטיים

6.5.2 הראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
5.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
1-4-11	אמסלם עמרם		030063408	אמסלם עמרם	מגיש התוכנית
1-4-11			05343626-7	דנינו דוד	
1-4-11			5568508-5	דנינו יצחק	
1-4-11			6144913-8	דנינו שולמית	
1-4-11			5466144-2	חבה יפה	
1-4-11	אמסלם עמרם		030063408	אמסלם עמרם	בעלי עניין בקרקע
1-4-11			05343626-7	דנינו דוד	
1-4-11			5568508-5	דנינו יצחק	
1-4-11			6144913-8	דנינו שולמית	
1-4-11			5466144-2	חבה יפה	
			06230361 06230362	זינו מכלוף ז"ל זינו רבקה ז"ל באמצעות זינו דוד	
			063446546	ממן סימון	
			042614867 0016245352	קדוש מרדכי קדוש דליה באמצעות צירלי חמו	
			1262633	מירון מירים באמצעות עו"ד סדן עמי	
31/3/11			062407481	עזיקרי דוד	

בעלי עניין בקרקע		עיריית אילת	
	אין לנו התנגדות עקרונית להכנת כתב מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. התימתנו הינה לערכי תכנון במבד, אין בה כדי להקטין כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצו השטח ונחתם אישור היטב מהאגף בניין, ואין להימנעו זו באה במסגרת התכנית. בעל זכות השטח הנדון ו/או כל רשות מאוחדת, כל חוזה ועניי כל יין, למען הכר ספק מצטרף בזה כי אם נעשה או ייעשה שי ידינו הסכם בנין השטח הנלווה להכנת כתב מתואמת על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם נאמרו ו/ו ויתור על זכויות לבטלן בולל הפיתוי ע"י מי סרב באחוז של מיר זכויות כלשהן השטח ו/או על כל זכר וזאת העומדת לנו ככח הסכם מאוחד ועניי כל דין טכנ התכנתנו ניהנת אך ורק מנקודת מבט גבוהה מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	7/4/11
עורך התכנית	אדר' גדעון כץ 016534711	א.ב. אדריכלים (1997) בע"מ	א.ב. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 אילת טל 6325891 פקס 6325897