

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

עיריית
מינה
2013-02-27
מח' 1

תוכנית מס' 2/מק/506

שם תוכנית: פארק ים VIP באילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א), (1), (4), (5), (6), (8), (9)

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' 2/מק/506 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 201304 ביום 27/1/13 יו"ר הועדה הממונה על המחוז מהנדס הועדה</p>	
--	--

<p>הועדה על אישור הוראת מס' 2/מק/506 קורסמת: 201304 ועדתון: 27/1/13 ועדתון מקומי: 27/1/13</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לשנות הנחיות בינוי, בסמכות הועדה המקומית, ע"מ לשפר הבינוי במגרשים להתאים צפיפויות לגדלי המגרשים ולרווח מרחבים בין הבניינים לשיפור איכות הדיור.

1. עפ"י סעיף 62 א (א) (1) :
איחוד מגרשים 609, 610, 611 ו-907 וחלוקתם מחדש הסטת השביל הצבורי, מגרש 907, כך שיוביל אל המעבר האפשרי לשמורת הטבע בגב המגרשים במקום לשיפוע התלול, איחוד המגרשים 609, 610 והמגרש שנוצר מהסטת השביל והגדרת המגרש שנותר במקום מגרש 611 לאחר גריעת השטח לשביל ומיקומו החדש. הגדרת גישה לחניה משותפת והורדת כמות המבנים למגרשים המאוחדים הכל תוך התחשבות בסביבה ובהתאם לבינוי המשופר המוצע.
2. עפ"י סעיף 62 א (א) (4) :
שינוי קו הבנין הקבוע בתכנית בהתאם לחלוקה החדשה ועפ"י המופיע בנספח הבינוי.
3. עפ"י סעיף 62 א (א) (5) :
שינוי דרוג המבנים מ-3 קומות מקסימום ל-5 קומות מקסימום, שינוי כיוון הדרוג לכיוון החזית המזרחית הכל בהתאם לנספח הבינוי המחייב לנושא זה.
בכל אופן במגרשים אלה בהם רום גובה האבסולוטי המרבי בדירוג, ויותר חתך אנכי של לא יותר מ-5 קומות לא כולל חניה תת קרקעית כמפורט בנספח הבינוי.
הכל ללא הגבהת המבנים ותוך שמירה על גובה מקסימלי שלא יעלה על 119.40 מעל פני הים.
4. עפ"י סעיף 62 א (א) (6) :
העברת זכויות בניה עיקריות ושרות בין מגרשים סמוכים ללא תוספת שטחים כמותית.
5. עפ"י סעיף 62 א (א) (8) :
העברת יחידות דיור בין המגרשים ללא הוספה בסה"כ של יחידות דיור.
6. עפ"י סעיף 62 א (א) (9) :
שינוי גובה המבנים תוספת של קומה בחלק האחורי במבנים (4 קומות במקום 3) סה"כ 5 קומות ממפלס הכניסה, שינוי בדירוג, שינוי בבינוי, בכמות המבנים במגרש, שינוי במסי הדירות לקומה במבנה ל-4 יחידות בחלק מהקומות. שינוי מפלס הכניסה הקובעת (± 0.00) המופיע בנספח הבינוי מיום 30.5.07 והתאמת המפלס לתנאי השטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

פארק ים VIP אילת

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

506/מק/2

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

פרסום •

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 13.6.12

תוכנית מפורטת •

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

כן •

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מקומית •

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 1,4,5,6,8,9 •

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות. •

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. •

סוג איחוד
וחלוקה

לא •

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

192650 קואורדינטה X
383500 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שחמון בקצה הדרומי של העיר אילת

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת

שכונה רחוב מספר בית שחמון ששת הימים

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40125	• מוסדר	• חלק מהגוש	19,20,21,??	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
907, 611, 610, 609	417/מק/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
214 / 03 / 2	• שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 214 / 03 / 2 ממשיכות לחול	5280	9.3.04
417/מק/2	• שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 417/מק/2 ממשיכות לחול	6055	28.1.10
73/101/02/2	• שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 73/101/02/2 ממשיכות לחול	5187	22.5.03

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדריכלים	13.6.12		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדריכלים	13.6.12	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדריכלים	18.3.12	1		1:250	מנחה, מחייב לענין גובה, מספר הקומות, הדרוג, 0.00 וקוי הבנין	נספח בינוי
	ועדה מקומית	עמי גוטליב יועץ תנועה	00.11	1		1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	יוסי אברהמי הנדסה אזרחית בע"מ	511609984				בן גוריון 1 בני ברק	073-2276227		073-2276226	maz@yav.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יוסי אברהמי הנדסה אזרחית בע"מ	511609984				בן גוריון 1 בני ברק	073-2276227		073-2276226	maz@yav.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסי אברהמי הנדסה אזרחית בע"מ	511609984			בן גוריון 1 בני ברק	073-2276227		073-2276226	maz@yav.co.il
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל								@gov.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלים	022942452	89806			סוקולוב 53 תל אביב	03-5465361		03-5465072	
מווד	מווד		839			משעול סולית 15 אילת	077-3205030		077-3205030	
תנועה	יועץ תנועה		108188			דרך השרון 12 כפר סבא	09-7407401		09-7407402	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

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**

שינוי הנחיות בינוי בסמכות ועדה מקומית, איחוד מגרשים, העברת זכויות יחידות דיור בין מגרשים סמוכים הכל במסגרת סמכות הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תכנית זו באה לשנות הנחיות בינוי, בסמכות הועדה המקומית, ע"מ לשפר הבינוי במגרשים להתאים צפיפויות לגדלי המגרשים ולרווח מרחבים בין הבניינים לשיפור איכות הדיור.

- עפ"י סעיף 62 א (א) (1) :
איחוד מגרשים 609, 610, 611 ו-907 וחלוקתם מחדש הסטת השביל הצבורי, מגרש 907, כך שיוביל אל המעבר האפשרי לשמורת הטבע בגב המגרשים במקום לשיפוע התלול, איחוד המגרשים 609, 610 והמגרש שנוצר מהסטת השביל והגדרת המגרש שנוצר במקום מגרש 611 לאחר גריעת השטח לשביל ומיקומו החדש. הגדרת גישה לחניה משותפת והורדת כמות המבנים למגרשים המאוחדים הכל תוך התחשבות בסביבה ובהתאם לבינוי המשופר המוצע.
- עפ"י סעיף 62 א (א) (4) :
שינוי קו הבנין הקבוע בתכנית בהתאם לחלוקה החדשה ועפ"י המופיע בנספח הבינוי.
- עפ"י סעיף 62 א (א) (5) :
שינוי דרוג המבנים מ-3 קומות מקסימום ל-5 קומות מקסימום, שינוי כיוון הדרוג לכיוון החזית המזרחית הכל בהתאם לנספח הבינוי המחייב לנושא זה. בכל אופן במגרשים אלה בהם רום גובה האבסולוטי המרבי בדירוג, ויותר חתך אנכי של לא יותר מ-5 קומות לא כולל חניה תת קרקעית כמפורט בנספח הבינוי.
הכל ללא הגבלת המבנים ותוך שמירה על גובה מקסימלי שלא יעלה על 119.40 מעל פני הים.
- עפ"י סעיף 62 א (א) (6) :
העברת זכויות בניה עיקריות ושרות בין מגרשים סמוכים ללא תוספת שטחים כמותית.
- עפ"י סעיף 62 א (א) (8) :
העברת יחידות דיור בין המגרשים ללא הוספה בסה"כ של יחידות דיור.
- עפ"י סעיף 62 א (א) (9) :
שינוי גובה המבנים תוספת של קומה בחלק האחורי במבנים (4 קומות במקום 3) סה"כ 5 קומות ממפלס הכניסה, שינוי בדרוג, שינוי בבינוי, בכמות המבנים במגרש, שינוי במס' הדירות לקומה במבנה ל-4 יחידות בחלק מהקומות. שינוי מפלס הכניסה הקובעת (± 0.00) המופיע בנספח הבינוי מיום 30.5.07 והתאמת המפלס לתנאי השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 8,372 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4200	0	4200	מ"ר	מגורים
		40	0	40	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				609A	מגורים א'
				611A	מגורים ב'
				907A	שביל

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
30.0%	2,508	מגורים ב'		95.3%	7,982	מגורים ב'
65.3%	5,474	מגורים א'				
4.7%	390	שביל		4.7%	390	שביל
100%	8,372			100%	8,372	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
א.	בניית מבנה מגורים – הכל בהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו- 2/מק/417 ביעוד הקרקע " מגורים ב' "
4.1.2 הוראות	
א.	עפ"י תכנית 214 / 03 / 2 ו- 2/מק/417

4.2 שם ייעוד: מגורים א'	
4.2.1 שימושים	
ב.	בניית מבנה מגורים – הכל בהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו- 2/מק/417 ביעוד הקרקע " מגורים ב' "
4.2.2 הוראות	
ב.	בהתאם לייעוד מגורים ב'ן עפ"י תכנית 214 / 03 / 2 ו- 2/מק/417

4.3 שם ייעוד: שביל	
4.3.1 שימושים	
א.	בהתאם לתכנית מס' 214 / 03 / 2 ו- 2/מק/417
4.3.2 הוראות	
א.	בהתאם לתכנית מס' 214 / 03 / 2 ו- 2/מק/417

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזררי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3				1	5	119.40	30	8	26	86	4723	1200		783	2740	5474	609A	** מגורים א'
				1	5	119.40	30	6	14	107	2677	800		417	1460	2508	611A	מגורים ב'

* גובה אבסולטי מעל פני הים
 ** זכויות ובינוי בהתאם למגורים ב' קיים

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

6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכ' מס' 2 / 03 / 214 ו- 2/מק/417.

6.1.2 פתרון האשפה יהיה בתחום המגרשים.

6.1.3 באזורי המגורים, תנאי למתן היתרי בניה ובקשת הקלות הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.2 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.3 הוראות אדריכליות ופיתוח :

בהתאם לתכנית מס' 2 / 03 / 214 ו- 2/מק/417, לנספח הבינוי ולהנחיות הועדה המקומית.

לפחות 80% מחזיתות המבנה יחופו באבן.

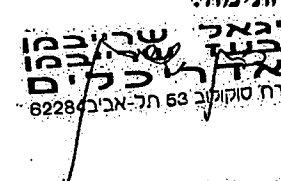
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: יוסי אברהמי הנדסה אזרחית בע"מ</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 51-160998-4</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		
<p>תאריך: 2.5.11</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדריכלים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 003219920</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: יוסי אברהמי הנדסה אזרחית בע"מ</p>	<p>יזם במועל</p>
<p>מספר תאגיד: 51-160998-4</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: יוסי אברהמי הנדסה אזרחית בע"מ</p>	<p>בעל עניין בקרקה</p>
<p>מספר תאגיד: 51-160998-4</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 24/7/13</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מניי</p>	<p>בעל עניין בקרקה</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקה</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		

נספח זכויות בניה מצב מאושר

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3,2 כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי				1	3	119.50	-	6	16	103	2960	800		480	1680	2884	609	מגורים בי
				1	3	119.50	-	4	8	82	1480	400		240	840	1797	610	
				1	3	119.00	-	5	16	90	2690	800		480	1680	3301	611	

* גובה אבסולטי

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה בעז שרייבמן, מספר זהות 022942452

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 2/מק/506 _____ ששמה פארק ים VIP באילת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 89806.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. אלון בן נתן - מודד
 - ב. עמי גוטליב - יועץ תנועה
 - ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

כח

 חתימת המצהיר

13.3.2012
 תאריך