

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/445

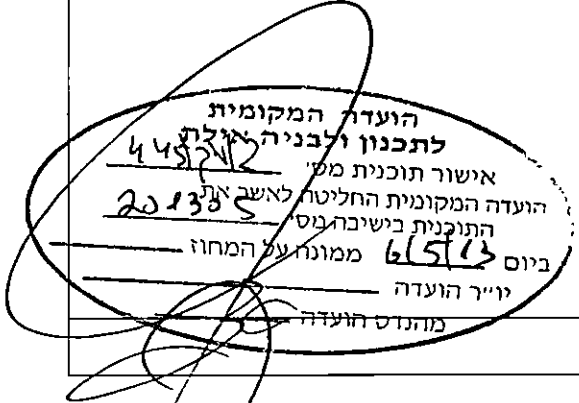
שם תוכנית: אכסניית נוער, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א), סעיף קטן 4 וסעיף קטן 9

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	
	445/2 25/13 19/4/13 2/12/13 א.א.א. א.א.א.א.א.

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי בקווי בנין, שינוי המשפר את החזות של אכסניית הנוער הנובע בין היתר משיפור כולל של הרחוב ביחס למלונות הקיימים בחזית הקדמית. עפ"י סעיף 62 א' (א) 4 לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה "שינויי בקו בניין קבוע בתכנית".

תוספת שטח בהקלה 6% ותוספת שטח בהקלה למעלית 5% עפ"י סעיף 62 א' (א) 9 לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה "כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147. בכפוף להוראות סעיף 151, אין בהוראות פסקה זו כדי לפגוע בסמכות הועדה המקומית לתת הקלה לפי סעיף 147. ואולם לא תאשר הועדה המקומית הקלה לפי סעיף 147. אלא בכפוף להפחתה של הזכויות שנקבעו בתכנית שאושרה לפי פסקה זו. שר הפנים יקבע את דרכי הפרסום של הפקדת תכנית לפי פסקה זו."

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית

אכסניית נוער, אילת

מספר התוכנית

445/מק/2

1.2 שטח התוכנית

7.68162 דונם

1.3 מהדורות

שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

אפריל 2013

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 4

וסעיף קטן 9 לתיקון 43

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת**

קואורדינטה X 194825
קואורדינטה Y 384550

1.5.2 תיאור מקום דרך מצרים, אילת.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
אילת
חוף דרומי
דרך מצרים
4

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40007	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
40007	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
178/03/2	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
178/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 178/03/2 ממשיכות לחול.	3172	10/03/85
101/02/2	• כפיפה	תכנית זו מפרטת את ההוראות בתכנית מתאר אילת מס' 101/02/2.	2893	17/02/83

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	• מחייב	1:250		1	אפריל 2013	אייל לוגסי	עיריית אילת	
הוראות התכנית	• מחייב		13		אפריל 2013	אייל לוגסי	עיריית אילת	
נספח בינוי	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים לגבי רום גובה וקווי בנין	1:200		1	אפריל 2013	אייל לוגסי	עיריית אילת	
נספח תנועה	מנחה	1:250		1	אפריל 2013	רון ואקנין	עיריית אילת	

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא רלבנטי.	אגודת אכסניות נוער בישראל (א.נ.א.)	ח.פ. 580009447	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	ת.ד. 6001 ירושלים 91060	02-6558424		02-6558434	rafi@iyha.org.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
	לייר	לייר			לייר		לייר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• חוכרים	לא רלבנטי	אגודת אכסניות נוער בישראל (א.נ.א.)	ח.פ. 580009447			ת.ד. 6001 ירושלים 91060	02-6558424		02-6558434	rafi@iyha.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	אדריכל	אייל לוגסי	058437633	83782	אייל לוגסי אדריכלים	ת.ד. 4077 אילת	08-6340269	0523443825	08-6370861	eyalarch@gmail.com
• מודד	מודד מוסמך	ויטלי סוסיניצקי	307172635	902	מדידות אילת הנדסה	ת.ד. 200 אילת	08-6323122		08-6323124	Medidot1@bezeqint.net

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 בקווי בניין, תוספת שטח במסגרת הקלה, בסמכות מקומית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי בקו בנין מקומי צדדי (לדרום) ל-0, אחורי מקומי (למערב) ל-0, צידי מקומי (לצפון) ל-0. עפ"י סעיף 62 א' (א) 4 לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה "שינויי בקו בניין קבוע בתכנית".
2. תוספת שטח בהקלה 6% ותוספת שטח בהקלה למעלית 5% עפ"י סעיף 62 א' (א) 9 לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה "כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147. בכפוף להוראות סעיף 151, אין בהוראות פסקה זו כדי לפגוע בסמכות הועדה המקומית לתת הקלה לפי סעיף 147. ואולם לא תאשר הועדה המקומית הקלה לפי סעיף 147. אלא בכפוף להפחתה של הזכויות שנקבעו בתכנית שאושרה לפי פסקה זו. שר הפנים יקבע את דרכי הפרסום של הפקדת תכנית לפי פסקה זו."

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	7.68162 דונם
------------------	--------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	90%	+ 11%*	101%		* 6% במסגרת הקלה + 5% במסגרת הקלה למעלית.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	1	מלונאות
				2	דרך מאושרת
				3	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
77.67%	5966.17	מלונאות		77.67%	5966.17	אזור מלונאות
15.33%	1178.23	דרך מאושרת		15.33%	1178.23	דרך קיימת או מאושרת
7%	537.22	שביל		7%	537.22	מעבר להולכי רגל ורכב חרום
100%	7681.62	סה"כ		100%	7681.62	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תב"ע מס' 178/03/2
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תב"ע מס' 178/03/2 למעט קווי הבניין, וההקלה המבוקשת.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א	דרך לצורכי ציבור למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.1.2	הוראות
א	לא תותר כל בניה למעט תשתיות

4.3	שם ייעוד: שביל
4.3.1	שימושים
א.	עפ"י תב"ע מס' 178/03/2
4.3.2	הוראות
א	עפ"י תב"ע מס' 178/03/2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1

מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יחידות מלונאיות	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צדדי (לדרום)	קדמי (למזרח)	אחורי (למערב)	צדדי (לצפון)
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מלונאות (1)	1	5992 מ"ר	101%	15%	---	106%	119% (2)	40%	135	1000/5992 = 0.166	20 מ' מעל מפלס 0.00 (5)	4 קומות בגוש חמיזרחי 2 קומות בגוש המערבי	1	כמסומן בתשריט	9	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט

הערות :

- (1) התכנית איננה משנה את היעוד והשימושים שאושרו בשטח והשינוי בשם היעוד וסימונו נובע מהסבת התכנית למבא"ת.
- (2) התוספת במסגרת הקלה 6% + 5% למעלית.
- (3) מקלט קיים.
- (4) רום גובה מקסימלי כולל מעלית והסתרת מתקנים טכניים.
- (5) תנאי לנושא גובה המירבי- לפי מגבלות גובה של רשות לשדות התעופה האזרחי.

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

1. היתרי בניה יוצאו ע"י ועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
2. הוצאת כל היתר בנייה בתחום התכנית לנושא הגובה המירבי מותנית בתאום ואישור רשות התעופה האזרית.
3. הגשת תכנית עיצוב נוף לחזית המבנה שתכלול גינון מינימלי וריצוף, לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה.
4. הגשת תכנית מאושרת ע"י יועץ נגישות

6.2. היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4. סיכונים סיסמיים

- א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: אגודת אכסניות נוער בישראל	מגיש התוכנית	תאריך: אפריל 2013
חברה:	מספר תאגיד:	
שם: אייל לוגאסי	עורך התוכנית	תאריך: אפריל 2013
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: ל"ר	יזם בפועל	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:	בעל עניין בקרקע	תאריך:
תאגיד: ממ"י	מספר תאגיד:	
שם: אגודת אכסניות נוער בישראל	בעל עניין בקרקע	תאריך: אפריל 2013
תאגיד:	מספר תאגיד:	