

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 36/214/03/2

תא שטח 687 ברח' תורמוס 15-17
שכ' שחמון 6, אילת

לשכת התכנון המרחבית
משרד הפנים-מחוז דרום
21.11.2013
נתקבל

דרום

מחוז

אילת

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה 9/11/13 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 9/11/13 תאריך יו"ר יועצת המחוזית

דברי הסבר לתכנית מס' 36/214/03/2

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 687 המיועד למגורים ג' עם חזית מסחרית ברח' תורמוס, שכ' שחמון 6, אילת.

במגרש קיימים 2 בתי מגורים משותפים - מס' 15 ו 17 בעלי 36 יח"ד לפי תכנית התקפה. התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הני"ל שינויים הבאים:

1. ביטול חזית מסחרית וזיקת הנאה להולכי רגל.
2. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים (עקרי+שרות) ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה המותרות מתכניות 214/03/2 ו- 417/מק/2.
3. הוספת 5 יחידות דיור.
4. הוספת קומת מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
5. שינוי מפלס הכניסה הקובעת.
6. צמצום גובה קומת מגורים.
7. ביטול מעבר מקורה.
8. שינוי קו בנין קדמי מ- 3.0 ל- 0.0 מ' ונקודתי ל- 7.0 מ'.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	תא שטח 687 ברח' תורמוס 15-17 שכ' שחמון 6, אילת
1.2	שטח התכנית	מספר התוכנית 36/214/03/2 3.275 ד'
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה 2 תאריך עדכון 03.11.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי כן ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי אילת 192925 קואורדינאטה X 383975 קואורדינאטה Y
1.5.2	תאור מקום	תא שטח 687 סמוך לרחוב ששת הימים
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית אילת חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית אילת שחמון 6 תורמוס 15-17

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40126	מוסדר	חלק מהגוש	5	57

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
73/101/02/2	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית מתאר 73/101/02/2 החלה על תחום התכנית.	5187	22.05.2003
214/03/2	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 214/03/2 ממשיכות לחול.	5280	09.03.2004
417/מק/2	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 417/מק/2 ממשיכות לחול.	6055	28.01.2010
3/214/03/2	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית 3/214/03/2 החלה על תחום התכנית.	6458	9.08.2012

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		15		03.11.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500	-	1	03.11.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה ומחייב לגובה מבנה ולקווי בניין	1: 200	-	1	03.11.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח תנועה וחניה	מנחה	1: 250	-	1	03.11.2013	ג'סאן מזאווי	הוועדה המחוזית	

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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
				ס. נופי ובניו בע"מ	511257180	רח' הבורסקאי 19, אילת	08-6306000		08-6332279		גוש 40126 חלקה 5

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים					ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר					ס. נופי ובניו בע"מ	511257180	רח' הבורסקאי 19, אילת	08-6306000		086332279	

1.8.3 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
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	עואד עלא	029834884	987			הכנענים 7/51, אילת		057-3363033	077-8366005	Ala_awad@walla.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	גיסאן מזאווי	023498785	79631			ת.ד. 8064 נצרת	04-6566475	050-5589133	04-6566475	mgassan@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

ביטול השטחים המיועדים למסחר וחזית מסחרית (עיקרי+שרות) מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה. שינוי חלוקת שטחי הבניה (עיקרי+שרות) ללא שינוי סה"כ השטחים המותרים לבניה. שינוי מפלס הכניסה הקובעת. תוספת יח"ד, קומה וגובה. ביטול מעבר מקורה (ארקדה) עם זכות מעבר להולכי רגל וקביעת קו בנין 0.0 מ' ונקודתי 7.0 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 ביטול השטחים המיועדים למסחר** 270 מ"ר עקרי ו- 130 מ"ר שרות מתוך סה"כ זכויות הבניה המותרות.
- 2.2.2 שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים** (עקרי+שרות) ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה המותרות מתכניות 36/214/03/2 ו- 417/2 מק/417.
- מאושר** - עקרי מעל הכניסה הקובעת (כולל מסחר) 2052 מ"ר, שרות מעל הכניסה הקובעת (כולל מסחר) 1080 מ"ר. עקרי מתחת לכניסה הקובעת - 0 מ"ר. שרות מתחת לכניסה הקובעת 1,800 מ"ר. סה"כ 4,932 מ"ר.
- מוצע** - עקרי מעל הכניסה הקובעת 3,752 מ"ר. שרות מעל הכניסה הקובעת 780 מ"ר. עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 100 מ"ר. שרות מתחת לכניסה הקובעת 300 מ"ר. סה"כ 4,932 מ"ר.
- 2.2.3 הוספת 5 יחידות דיור** (מאושר 36 יח"ד, מוצע - 41 יח"ד).
- 2.2.4 תוספת קומה** - מאושר קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ומעל מפלס הכניסה הקובעת - קומה מסחרית בגובה 5 מ' ו- 5 קומות מגורים. מוצע קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ומעל מפלס הכניסה הקובעת - 7 קומות מגורים ויציאה לגג, ללא שינוי גובה מבנה.
- 2.2.5 שינוי מפלס הכניסה הקובעת** - מאושר עפ"י תכנית הבינוי למסחר 120.5 מ', מוצע - 121.40 מ'.
- 2.2.6 צמצום גובה קומה** - מאושר 3.50 מ' לקומת מגורים, מוצע - 3.15 מ' לקומת מגורים.
- 2.2.7 ביטול מעבר מקורה** (ארקדה) עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל וחזית המסחרית כולל מסחר.
- 2.2.8 שינוי קו בנין קדמי בחזית לרחוב ששת הימים** - מאושר - 3.0 מ', מוצע - 0.0 מ' ונקודתי - 7.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.275 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		3852	1800 +	2052	מ"ר	מגורים
		41	5 +	36	מס' יח"ד	

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח		יעוד
			לא רלוונטי		687	מגורים ג'
			לא רלוונטי		100	דרך

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
72.7	2381	מגורים ג'	←	72.7	2381	מגורים ג'
27.3	894	דרך מאושרת		27.3	894	דרך מאושרת
100	3275	סה"כ		100	3275	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	במגרש (תא שטח) מס' 687 תותר: 1. הקמת 41 יח"ד. 2. בניית 7 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת ובנוסף – חדר יציאה לגג בגובה 2.7 מ' מבלי לחרוג מגובה המבנה המאושר – 25 מ'. גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (גובה אבסולוטי - 121.40 מ'). גובה קומה לא יעלה על 3.15 מ'. 3. בניית קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בקומה זו תותר הקמת מבואות, חניות מקורות וגם מחסנים דירתיים בגודל עד 9 מ"ר. 4. באזור המסומן כגבול מגבלות בניה תאסר כל בניה. כן יותר השימוש בשטח לסלילת דרכים, מדרכות שבילים להולכי רגל ופיתוח שטחים ציבוריים ופרטיים גינון וכיוצא מזה.
ב.	עיצוב אדריכלי	1. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתורו הינם: א. טיח חלק עם גמר צבע (עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר); ב. אריחים; ג. אבן מסותת או מנוסרת כגון: חברונית, כורכר, אבן חול וכד' (עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר). יותר שילוב של החומרים בכפוף לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. שיעור החיפוי במבנים לא יפחת מ- 80% משטח החזיתות. 2. גגות כל הבניינים יהיו שטוחים, כאשר גמר משטח הגג יהיה אחיד לכל מבנה, גמר ריצוף או חצץ. הבידוד והאיטום לגגות יהיו עפ"י נספח אקלימי מנחה (נספח ג'). 3. פרגולות להצללה באזורי מגורים יהיו אחידות בעיצובן לכל חלקה או מבנה ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בקני"מ 20:1. 4. מתקני הגז, חשמל וכיו"ב ישולבו ויוסתרו באופן אחיד עפ"י תכנית הפיתוח בשטח המגרש. 5. כל המתקנים הטכניים שיוצבו על גג המבנים יוסתרו ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין ובאותם חומרי גמר. 6. כל צנרת בבנין (כגון: ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. 7. תשתית כבלים וטלוויזיה: בהתאם להנחיות ספק הכבלים באיזור ובאופן אשר לא יהיה גלוי לעין.

ג.	פיתוח	1. מתקני האשפה ישולבו באופן אחיד עפ"י תכנית הפיתוח בשטח או בגדר המגרש או בקיר החניה באופן אשר לא יבלוט לכבישים הראשיים.
		2. גדרות וקירות תמך בפרויקט ייבנו מאבן מקומית או שווה ערך. גובה מירבי לקירות הגובלים בחזית המגרש לא יעלה על 2.0 מ' מהמדרכה הסמוכה ובאופן מדורג עפ"י שפוע המדרכה ובהפרשי גובה של עד 50 ס"מ בין מפלס אחד לשני.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל המפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	687	2381	3752	780	100	300	4,932	207.13	31	41	17.22	25.0	7 + יציאה לגג (1)	1	עפ"י תשריט			

⁽¹⁾ ללא שינוי גובה מבנה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אילת. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8 בטיחות טיסה

6.8.1 על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של שדה התעופה אילת בהתאם לקוים המצוינים בתשריט.

6.8.2 הגובה המירבי המותר לבניה הוא הגובה המתקבל ממישור הנוצר ע"י קוים אלה.

6.8.3 אין לחרוג מגובה זה אם בבניה ובין אם בדרך של מתן הקלה בבקשה להיתר בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
ס.נופי ובניו בע"מ	סמעאן נופי ובניו בע"מ ח.פ. 511257180 טל: 08-6306000	13.11.13	
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות:		
	511257180		

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
ליפובצקי נטליה	ליפובצקי נטליה אשרור לית מ.ר. רשיון 104717	14.11.13	
תאגיד:	מספר זהות:		
	312988298		

בעלי עניין בקרע	בעלים	שם:	חתימה:	תאריך:
		מנהל מקרקעי ישראל		
חוכר		תאגיד:	מספר תאגיד:	
		מנהל מקרקעי ישראל		
		שם:	חתימה:	תאריך:
		ס.נופי ובניו בע"מ	סמעאן נופי ובניו בע"מ ח.פ. 511257180 טל: 08-6306000	13.11.13
		תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות:	
			511257180	