

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0180588

אכסניית קורין, רח' רתמים 127/1, אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0180588
פורסמה בעיתון מ"מ ביום 30/3/15
ובעיתון 'שבת' (שבת) ביום 30/3/15
ובעיתון מקומי 'צב צב' ביום 02/04/15

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין מזרחי

עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 4 " שינוי בקו בנין קבוע".

שינוי חלוקת השטחים המותרים במגרש בין יעוד "מסחר" ל"מגורים"

עפ"י סעיף 62 א (א) 6 "שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר..."



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0180588

1.2 שטח התכנית 0.396 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
אילת
קואורדינטה X 194950
קואורדינטה Y 385525

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	רתמים	127	1

שכונה מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק		37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
17 /110 /03 /2 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /110 /03 /2 ממשיכות לחול.	6404	3535	24/04/2012
✓ 3 /110 /03 /2	שינוי		3954	1081	12/12/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגאסי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:200		02/03/2015	אייל לוגאסי		02/03/2015	מנחה, מחייב לגבי קווי בנין וגובה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		02/03/2015	אייל לוגאסי		02/03/2015		לא

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דוד בן זיקרי			אילת	רתמים	127	08-6371472	08-6370861	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	דוד בן זיקרי			אילת	רתמים	127	08-6371472	08-6370861	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782	אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	שד התמרים (1)	22	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

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

שינוי קו בנין ושינוי חלוקת השטחים במגרש עפ"י היעוד והשימושים המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין נקודתי בחזית המזרחית כפי שמצוין בתשרית

עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 4 " שינוי בקו בנין קבוע".



שינוי חלוקת שטחים העקרים המותרים במגרש: מאושר - 40% ל"מסחר" ו 160% ל"מגורים או דירות נופש או משרדים".

מוצע 20% ל"מסחר" ו 180% ל"מגורים או דירות נופש או משרדים". זאת ללא שינוי סך כל השטח הכולל המותר.

עפ"י סעיף 62 א (א) 6 "שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר..."



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.396



סוג נתון כמותי	עבר	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	24		24		או עפ"י תקן משרד התיירות
מגורים (יחיד)	יחיד	8		8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	792		792		158.4 מ"ר מסחר, 633.6 מ"ר מגורים, דירות נופש או משרדים.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

ת.א. שטח		יעוד
37A		מגורים מסחר ותיירות
ת.א. שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
37A	מגורים מסחר ותיירות	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
משולב ג	396	100
	396	100
סה"כ		

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	396.01	100
	396.01	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1 מגורים מסחר ותיירות

4.1.1 שימושים

השימושים למגורים ומסחר יהיו עפ"י תכנית מס' 17/110/03/2.
השימושים לדירות נופש יהיו עפ"י תכנית מס' 17/110/03/2.
השימושים למשרדים יהיו עפ"י תכנית מס' 17/110/03/2.

4.1.2 הוראות

א אדריכלות

תותר בקומת הקרקע, מגורים או דירות נופש או משרדים בנוסף למסחר.

ב אדריכלות

גמר המבנה יהיה עפ"י נספח הבינוי ועפ"י תב"ע מס' 17/110/03/2.
- חלונות ופתחים - שילוב של מתכת עץ וזכוכית שקופה.
- המתקנים יותרו על הגג.
- בחדר השירותים, שלא יקבלו אוורור טבעי, יותקן אוורור מכני, עפ"י התקן.

ג תשתיות

כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות											
מגורים מסחר ותיירות	37A	396	200 (1)	40 (2)	110 (3)	70	8	2.5	6	2	(4)	0	(4)	0	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מסחר: 20% מתוך סך זכויות הבניה, מגורים/דירות נופש או משרדים: 180%..
- (2) מסחר: 10% מתוך סך זכויות הבניה מגורים/ דירות נופש או משרדים: 30%.
- (3) 10% שירות + 100% לחנייה.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1	אדריכלות
	היתר בניה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	סקר סייסי
	א. 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: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	הריסת כל חריגות הבניה הקיימות במגרש.
6.5	היטל השבחה
	יוטל היתר השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.	

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דוד בן זיקרי	אחר	88
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		אחר	חתימה:
עורך	שם:	סוג:	תאריך:
	אייל לוגאסי	עורך ראשי	חתימה:
התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אייל לוגאסי אדריכלים		חתימה: