

602914

תכנית מס': 602-0188391 - שם התכנית: המלאכה מרכז יוסטין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0188391

המלאכה מרכז יוסטין

מחוז **דרום**  
 מרחב תכנון **מקומי אילת**  
 סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

ועדה מקומית אילת  
 אישור תוכנית מס' 602-0188391  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 בשיבה מס' 20605 ביום 22.6.16  
 הממונה על המחוז  
 מנהל הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0188391  
 פורסמה בעיתון **בב אקר** ביום 25.8.16  
 ובעיתון **ילטל היל** ביום 25.8.16  
 ובעיתון **מקומי 256** ביום 25.8.16

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין, שינוי גובה ושינוי תכנית .  
שינוי קווי בנין, שינוי גובה ושינוי תכנית  
שינוי גובה עפ"י סעיף 9  
שינוי תכנית עפ"י סעיף 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	המלאכה מרכז יוסטין
		מספר התכנית	602-0188391
1.2	שטח התכנית		2.193 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5
		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
	קואורדינאטה X	195620
	קואורדינאטה Y	386190

**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	המלאכה	261	1

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40001	מוסדר	חלק	114	92, 120

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4\141\03\2	114

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 02 / 101. הוראות תכנית 2 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 / 02 / 2
16/12/1982		2874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית 4 / 141 / 03 / 2 . הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 / 141 / 03 / 2

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שילה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שילה		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח חנייה מחייב לעניין חניות בתחומי המגרש	10/02/2015	יצחק שילה	10/02/2015			מחייב	חניה *
לא		11/02/2015	יצחק שילה	11/02/2015		1: 250	מחייב	בינוי
לא	נספח בינוי- תנוחה, חתכים, חזיתות וחישובי שטחים. מחייב לעניין קווי בניין וגובה.	23/05/2016	יצחק שילה	09/07/2014		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	23/05/2016	יצחק שילה	28/03/2014	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רז נתן נדלן			אילת	המלאכה		054-4903911	054-4903911	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רז נתן נדלן			אילת	המלאכה		054-4903911	054-4903911	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)		08-6263794	08-6263797	
חוכר	רז נתן נדלן			אילת	המלאכה		054-4903911	054-4903911	

(1) כתובת: רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233.

**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	יצחק שילה		פרטי	ירושלים	הגלבוע	24	02-6233596		yontush@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת והנדסה	אילת	(1)		08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net





## 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 קווי בניין, שינוי גובה ושינוי תכסית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בנין: אחורי מותר - 4.0 מ', מוצע - 1.0 מ'.  
צדדי (מערבי) מותר - 4.0 מ', מוצע - 1.0 מ'.  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 4.
- ב. שינוי תכסית לפי סעיף 62 א(א) 5.
- ג. שינוי גובה המבנה: מותר - 8.82 מ', (אושר בהקלה בהיתר 26/30029).  
מוצע - 9.86 מ',  
שינוי גובה לחדר מדרגות: מותר - 10.40 מ' (אושר בהקלה בהיתר 26/30029).  
מוצע - 11.44 מ'.  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.193				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
איך שינוי באחוזי בנייה	2,193			2,193	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעשייה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	מסחר ותעשייה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
	2,193	100
יעוד	סה"כ	אחוזים
	2,193	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה	2,192.82	100
יעוד	סה"כ	אחוזים מחושב
	2,192.82	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מסחר ותעשיה</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
שימוש לבתי מלאכה, בתי מלאכה ליצור חפצי נוי ואומנות, אולמות תצוגה וחנויות, בית קפה ואוכל, יהיו עפ"י תכנית 4/141/03/2.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
גמר המבנה יהיה עפ"י נספח בינוי ועפ"י תכנית 4/141/03/2.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרב	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת (2)		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3 (5)	1 (4)	1 (3)	3 (2)	32.56 (1)	2	9.86	63.24	2225.56	32.56			2193		2193	מסחר ותעשייה	מסחר ותעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין עפ"י תוכנית נספח בינוי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתחת לכניסה הקובעת.

(2) קו בנין צידי ימני (מזרח): קיים- 3 מ', מוצע 3 מ'. עפ"י תוכנית נספח בינוי

(3) קו בנין צידי שמאלי (מערב): קיים 4 מ', מוצע 1 מ'. עפ"י תוכנית נספח בינוי..

(4) קו בנין אחורי (דרום): קיים 4 מ', מוצע 1 מ'. עפ"י תוכנית נספח בינוי..

(5) קו בנין קדמי (צפון): קיים 3 מ', מוצע 3 מ'. עפ"י תוכנית נספח בינוי..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.1</b>
<p>1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומריו וצבע הבנין, עפ"י נספח בינוי ותכנית 4/141/03/2</p>	
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<b>6.3 פסולת בניין</b>	<b>6.3</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.          ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>	
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.4</b>
<p>6.4.1 יותרו שינויים בחלוקה בפנימית של מבנה החדש.          6.4.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.          6.4.3 סיכונים סיסמיים:          א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.          ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.          6.4.4 היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.          תנאים להיתרי בניה ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.          6.4.5 הריסת כל חריגות הבניה הקיימות במגרש.</p>	
<b>6.5 תשתיות</b>	<b>6.5</b>
<p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.          הוראות בנושא חשמל          א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.          ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים          לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.          מהתיל הקיצוני מציר הקו          א. קו חשמל מתח נמוך 2.00 מ' 2.25 מ'          ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:          בשטח בנוי          בשטח פתוח          5.00 מ'          ---          6.50 מ'</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.5</b>
<p>8.50 מ' מ</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>9.50 מ' מ</p> <p>---</p> <p>13.00 מ' מ</p> <p>20.00 מ' מ</p> <p>ד. קו חשמל מתח על:</p> <p>מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו</p> <p>35.00 מ' מ</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
יוטל היטל השבחה כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	אישור תכנית זו.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 8 שנים מיום אישורו.

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> רז נתן נדלן בע"מ חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> רז נתן נדלן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p><b>תאריך:</b> רז נתן נדלן בע"מ חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> רז נתן נדלן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 0</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p><b>תאריך:</b> נתן נדלן בע"מ חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> רז נתן נדלן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p><b>תאריך:</b> מן תכנון אילון יצחק שילה - אדריכל מסמך לארכיטקטורה ובינוי עיר חתימה: רשיון 30907</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> יצחק שילה שם ומספר תאגיד: פרטי</p>	<p>עורך התכנית</p>