

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
06-12-2016
ת.ד. 132

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 91/135/03/2
שם תוכנית: בית מגורים ומסחר ברח' לוס אנג'לס 6, אילת

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד מ"מגרש מיוחד" ל"מגורים ד"י" עם חזית מסחרית, תוספת זכויות ומגבלות בניה למגרש 300. למבנים הכוללים:
3 קומות חניה, חזית מסחרית לכיוון רח' לוס אנג'לס וחלק מרח' אשליל ו-מבנה מגורים. סה"כ 8 קומות.

בקביעת עיצוב ארכטקטוני, חומרי גמר ופיתוח שטח בסטנדרט גבוה.

במגרש קיים מבנה ששימש מלונית מזה שנים רבות, אשר יהרס ע"מ לממש את המבנים החדשים לאחר אישור התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית מגורים ומסחר ברח' לוס אנג'לס 6,
אילת

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

91/135/03/2

מספר התוכנית

2.364 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

- מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

נובמבר 2016

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לייר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילת
 - קואורדינטה X 194375
 - קואורדינטה Y 385550
- 1.5.2 תיאור מקום** רח' לוס אנג'לס 6, אילת
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת
 - התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית** יישוב אילת
 - שכונה ערבה
 - רחוב לוס אנג'לס
 - מספר בית 6

יפורסם
ברשומות

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40012	• מוסדר	• חלק מהגוש	8	105,73,77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/81		תכנית זו משנה את תכנית זו.	• שינוי	4/18/5 (21/135/03/2)

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	נובמבר 2016	אייל לוגסי	ועדה מחוזית	
הוראות התכנית	• מחייב		14		נובמבר 2016	אייל לוגסי	ועדה מחוזית	
תכנית בינוי	• מנחה מחייב לעניין תנוחת הבניין, דרוג הבנין ורום גובה סופי.	1: 200		1	נובמבר 2016	אייל לוגסי	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	• מחייב . ומנחה לעניין מיקום החניות, מספר החניות עפ"י התקן.	1: 250		1	נובמבר 2016	עאדל בשראה	ועדה מחוזית	
תסקיר סביבתי : בדיקת הצללה	• רקע		16		אוקטובר 2015	אייל לוגסי	ועדה מחוזית	

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
לא רלבנטי.	אריה אליהו	53041794	לא רלבנטי.	מלוני וילאג' ח.פ. 513567487	לוס אנג'לס 6 אילת	0533442151			

1.8.2 יזם במהלך

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר			לי"ר		לי"ר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	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.	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• בעלי זכויות בקרקע	לא רלבנטי	53041794	לא רלבנטי	מלוני וילאג' ח.פ. 513567487	לוס אנג'לס 6 אילת	0533442151			

1.8.4 עורך התוכנית 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		ת.ד. 4077 אילת	6340269	0523443825	6370861	
• מודד	מודד מוסמך	ויטלי סוסניצקי		902		ת.ד. 200 אילת	6323122		6323124	
• מתכנן תנועה וחניה	מהנדס אזרחי	עאדל בשראה		06670	לי"ר	ת.ד. 524		0523582699		

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
ל"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 יעוד קרקע ותוספת זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מ"מגרש מיוחד" ל"מגורים ד' וחזית מסחרית".
- ב. קביעת זכויות בניה: עקרי - 7200 מ"ר למגורים, 800 מ"ר למסחר, שרות- 800 מ"ר למגורים, 200 מ"ר למסחר ו-3600 לחניה ושרות מתחת לקרקע.
- ג. קביעת קוי בנין: 3 מ' צידי, קו בנין מקומי צידי 1 מ', קו בנין 0 תת קרקעי, לכיוון רח' לוס אנג'לס קו בנין 0 למסחר וקו בנין 3 עילי.
- ד. קביעת קומות: מאושר 5 קומות, מוצע 8 קומות (עד 2 קומות מסחר) + 3 ק.מרתף לחניה ושרות קומת גג לחסתרת מתקנים טכנים וח.מעלית.
- ה. קביעת גובה מירבי: 27.30 מ' – אבסולוטי 97.90. לאלמטים דקורטיבים ומעקות 29.0 מ'.
- ו. קביעת מס' יחידות דיור לדירות מגורים- 70 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	2.364 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7200	7200	--	מ"ר	מגורים
		מ"ר		(תרש"צ 4/18/5)		
		70	70	--	מס' יח"ד	
		800	800			מסחר

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
	חזית מסחרית	לי"ר	1	דרך מאושרת	
	300		300	מגורים ד'	

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
61%	1447	מגורים ד'		61%	1447	מגרש מיוחד
39%	917	דרך מאושרת		39%	917	דרך מאושרת
100%	2364			100%	2364	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מבנה מגורים עם חזית מסחרית לכיוון רח' לוס אנג'לס וחלק מרח' אשליל. שימושים מותרים במסחר: מסחר קמעונאי, בתי קפה, פאב, מסעדות, קופ"ח, חנויות, משרדים וכיוצ"ב סה"כ 8 קומות + קומה טכנית. סך הקומות מעל הקרקע בחתך בכל אזור, יהיה 8 קומות (לא כולל החללים הטכניים בגג).
4.1.2	חריגות
א.	במגרש יותרו 70 יח"ד - גודל מינמלי לדירות יהיה 50 מ"ר.
ב.	במגרש יותרו עד 2 קומות מסחר. קומה מסחרית אחת באזור הפונה לרח' אשליל ושתי קומות באזור הדרום מזרחי. סך הקומות מעל הקרקע בחתך בכל אזור יהיה 8 קומות (לא כולל החללים הטכניים בגג).
ג.	3 קומות חניה: הכניסה לחניה התחתונה תהיה מרח' לוס אנג'לס, תהיה הפרדה בין החניות למסחר לקומות המגורים. לא תותר חניה בהתאם לתקן מחוץ לקווי המגרש.
ד.	גמר המבנה: קירות חוץ- טיח מגוון עד +50% חיפוי אבן או חיפוי קשיח אחר. חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה.
ה.	פתוח ותשתיות: כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ו.	מתקני האשפה – יהיו מוטמנים בקרקע או בגדרות בנויים, בתאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית אילת, בתחום המגרש.
ז.	מפלס ה-0.00± המצויין בנספח הבנוי מנחר. מפלס הכניסה לחנויות יהיה בהתאם לשיפוע הרחוב.
ח.	קומת הגג תשמש להסתרת מתקנים טכניים וח.מעלית. גובה מרבי 33.20 מ'.
ט.	בחזית הדרומית הפונה לרח' לוס אנג'לס והתחלת רח' אשליל תהיה ארקדה או מצללה בנויה, עפ"י נספח בינוי, בקו בנין 0 שלא תכלול במניין השטחים.
י.	3 קומות חניה: הכניסה לחניה התחתונה תהיה מרח' לוס אנג'לס, תהיה הפרדה בין החניות למסחר לקומות המגורים.
יא.	לא יותרו שימוש חומרים מסוכנים.
יב.	הנחיות בריאות: א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4.2	דרך מאושרת
	דרכים, כבישים ומדרכות.
א.	עפ"י תכנית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (2)		אחורי
			מעל למפלס ה-0.00		מתחת למפלס ה-0.00							קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי		
			עיקרי	שדות	עיקרי	שדות										
מגורים ד'	300	1447	מסחר: 230	50	570	12600	870%	70 (1)	48.37	27.3 (3)	8 + ק.טכנית (2)	3 לחניה ושירות	1 מסחר	עפ"י תשריט		
			מגורים: (1) 7200	800	250 שרות לחניה											

- הערה: (1) תמהיל הדירות יהיה כדלקמן: 60 יח"ד בגודל 50-80 מ"ר, 10 יח"ד בגודל 80-120 מ"ר, במסגרת היתר בניה תותר גמישות של 20% בגדלי הדירות. שינוי מעבר לכך יותר בסמכות הועדה המקומית בהקלה.
- (2) קומת החללים טכניים בגג לשימוש הסתרת מתקנים טכניים וח.מעלית.
- סך הקומות מעל הקרקע בחתך בכל אזור יהיה 8 קומות (לא כולל החללים הטכניים בגג).
- (3) לאלמטים דקורטיבים ומעקות 29.0 מ', באישור רת"א.
- (4) בחזית הדרומית הפונה לרח' לוס אנג'לס והתחלת רח' אשליל תהיה ארקדה או מצללה בנויה, עפ"י נספח בינוי, בקו בנין 0 שלא תכלול במניין השטחים.

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

- 6.1.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתרי הבניה יתנו מענה תקני לנגישות לנכים.
- 6.1.3 תנאי להיתר בניה, יש לתאם עם מחלקת שפ"ע של עיריית אילת את נושא מתקני האשפה (מוטמנים בקרקע או במתחם מגודר). תהיה הפרדה ברורה בין פסולת ביתית לפסולת מסחרית.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.5 היתרי בנייה יועברו לאישור משרד הבריאות.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור עריית אילת.
- 6.1.7 בטיחות טיסה –
- א. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה המושתות ע"י ש"ת י. הויזמן אילת.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. תנאי להקמת מנופים עגורנים וציוד הנדסי בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.8 סיכונים סיסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.2 תשתיות חשמל:

כללי- אספקת מים, ביוב ומתקנים לסילוק אשפה יהיו בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים כגון לשכת הבריאות המחוזית, רשות הכיבויי ומהנדס הרשות המקומית.

א. תשתיות:

כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

ב. חשמל:

1. רשתות אספקת החשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיהן תהיינה תת קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המתאימות לכך.
2. לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.

ג. ביוב:

1. הביוב תהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של העיר אילת.

ד. תקשורת:

כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

6.3 חומרי חמירה ועפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר. עודפי עפר ופסולת יפוגו למקום שפיכת מאושר על ידי הרשות המקומית שיוגש כבקשה להיתר בניה.

6.4 היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.5 חניה
<p>פתרון חנייה עפ"י נספח חניה המחייב. תקן החניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>

7. ביצוע התוכנית

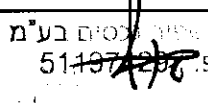
7.1 שלבי ביצוע

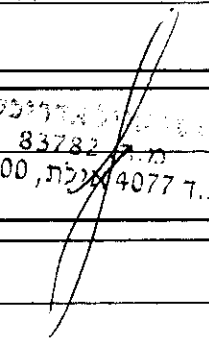
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה .


8. חתימות

תאריך:	חתימה:  ח.פ. 511974297	שם: מלוני וילאגי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		חברה:	

תאריך:	חתימה:  ח.פ. 83782	שם: אייל לוגאסי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: ת.ד. 4077, אג'לת, 8000	

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יוזם במועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: ממ"י	

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: ממ"י	
תאריך:	חתימה:  אריה שפיר נכסים בע"מ	שם: מלוני וילאגי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: ח.פ. 511974297	