

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 34/102/03/2

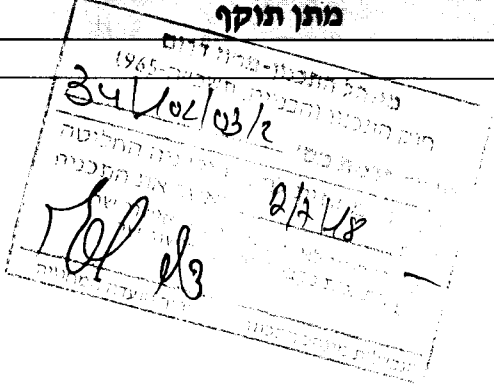
מבנה למסחר ומגורים במגרש 94, רח' מדין, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת.

סוג תוכנית: תכנית מתאר עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה ליעד מגרש בשד' התמרים ליעוד משולב של מסחר ומגורים ,
להוסיף זכויות בניה ומגבלות בניה, המבנה הכולל:
ק.מסחר, 8 קומות מגורים וקומות חניה תת קרקעית.
בקביעת עיצוב ארכטקטוני, חומרי גמר ופיתוח שטח בסטנדרט גבוה .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מבנה למסחר ומגורים במגרש 94, רח'
מדין, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

34/102/03/2

מספר התוכנית

1.192 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

נובמבר 2018

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

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 194875
קואורדינטה Y 385625

1.5.2 תיאור מקום רחוב מדיין פינת שד' התמרים, אילת.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות
• כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית אילת

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
רח' מדיין
1

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40003	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	72, 94
40002	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8/102/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 8/102/03/2 ממשיכות לחול.	2865	11/11/82

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	• מחייב	1: 250		1	אוקטובר 2018	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		נובמבר 2018	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
נספח בינוי	• מנחה	1: 200		1	אוקטובר 2018	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
נספח תנועה וחניה	• מנחה	1: 200		1	מאי 2016	עאדל בשרעה	עיריית אילת	
נספח הצללה	• רקע		30		מרץ 2016	יפעת סלע דדון אדר' אייל יוסינגר		
סקר גאולוגי עקרוני להיבטים סיסמיים	• רקע		14		ינואר 2013	ד"ר רס בן דוד		

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 ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא רלוונטי	068392629 09PA63153 10AA27805	ל"ר	ל"ר	ת.ד. 199 אילת	0534225245			

1.8.1.1 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	לא רלוונטי		לא רלוונטי	לא רלוונטי					

1.8.2 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 רלוונטי.	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• חוכרים	לא רלוונטי	סמי טובלי פרוספר אטיאס מוריס אטיאס	068392629 09PA63153 10AA27805	ל"ר	ל"ר	ת.ד. 199 אילת	0534225245			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

	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	307172635	902		ת.ד. 200 אילת	6323122		6323124	
• יועץ תנועה	מהנדס אזרחי	עادل בשראה	029804226	106670		ת.ד. 1416 טירה		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
לא רלוונטי	
דירה קטנה	בשטח מ-30 עד 100 מ"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**

תכנית זו באה לשנות יעוד למגרש, למבנה למסחר ומגורים, במגרש 94. ברח' מדין מס' 1 אילת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מ"מסחר" ל"מגורים ומסחר".
- קביעת שטחי בניה מרביים 9,310 מ"ר הכוללים: 8,100 מ"ר עקרי ו-1210 מ"ר שרות.
- בנוסף 2950 מ"ר לחניה.
- קביעת מס' יחידות דיור לדירות מגורים- 80 יח"ד.
- קביעת גובה ומס' קומות.
- שינוי בקוי הבנין עפ"י תשריט ונספח בנוי.
- עיצוב אדריכלי יהיה עפ"י ההנחיות בסעיף הוראות מס' 4.1.2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	1.962 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	1370.8	370.8 - מ"ר	1,000		
מגורים	מ"ר	--	7,100	7,100		
	יח"ד	-	80+	80		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים ומסחר	94	לי"ר		

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1192	100%		מגורים ומסחר	1192	100%
	1192	100%			1192	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ומסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. במגרש תותר 3 קומות חניה וקומה טכנית תת קרקעית, 1 קומת מסחר לכיוון רח' מדין ולכיוון שד' התמרים, השימושים במסחר יכללו חנויות, בתי קפה, מסעדות, משרדים וכיוצ"ב ו-8 קומות למגורים.	
מגורים	4.1.2
א. במגרש יותרו 80 יח"ד, דירות המגורים מאופיינות כדירות קטנות מ-30 עד 100 מ"ר.	
ב. מיגון: המיגון יהיה עפ"י הנחיות פיקוד העורף בממ"ק קומתי (לפי הבינוי) או בממ"ד דירתי.	
ג. החניה תהיה עפ"י נספח תנועה וחניה שערוך ע"י יועץ: 3 קומות חניה תת קרקעיות - הכניסה תהיה מרח' מדין וחניה במפלס הכניסה לאורך רח' מדין.	
ד. גמר המבנה יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה קירות חוץ- טיח מגוון + חיפוי אבן מקומי, מחייב. חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה, מחייב.	
ה. מתקנים הנדסיים: יהיו בגג מוסתרים ע"י המעקות ובתאום מול הרשויות.	
ו. פתוח ותשתיות: כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות.	
ז. המבנה הקיים במגרש יהרס בתאום מול עיריית אילת ואיכות הסביבה.	
ח. תותר בניית גלריות בחלל הקומה המסחרית עד - 40% משטח הקומה.	
ט. מפלס ה- ± 0.00 המופיעה בתכנית היא נקודת הגובה המוחלטת למדידה של גובה הבנין המותר עפ"י תכנית זו. אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר יבוצעו במפלס ה- ± 0.00 .	
י. הוראות משרד הבריאות:	
א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.	
ב. תחייב 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.	
א. כל שינוי בגובה המרבי המוצע בתכנית, ייחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) מרבי (2) (3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	דרומי	מזרחי	מערבי	צפוני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ומסחר	94	1192	מסחר: 500	230	500	280	1028.5%	למגורים ומסחר: 65% לחניה ושירות: 95%	80	63.7	40 מ'		קומת מסחר ושירות + 3 קומות חניה ושירות	2.5	2.5	3	3	2.5	3
			מגורים: 7100	700		חניה: 2950													

הערות:

- קומת המסחר - בחלקה מעל הכניסה הקובעת (בכיוון רח' מדיין) ובחלקה מתחת כניסה הקובעת (לכוון שד' התמרים).
- מפלס ה- ± 0.00 המופיעה בתכנית היא נקודת הגובה המוחלטת למדידה של גובה הבנין המותר עפ"י תכנית זו. אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר יבוצעו במפלס ה- ± 0.00 .
- כולל ח.מעלית ומתקנים על הגג.
- כל שינוי בגובה המרבי המוצע בתכנית, ייחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- קו בניין דרומי נקודתי אפס, לפי המסומן בתשריט. קו בניין תחתי אפס.

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

התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חוות דעת משרד הבריאות לשטח המסחר.

6.2 הנחיות לבניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון ולבניה.

6.3 היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.4 חניה

החניה תת קרקעית - הכניסה תהיה משד' התמרים וחניה במפלס הכניסה לאורך רח' מדיין.
מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.5 סיכונים סיסמיים

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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 "עידוד 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 סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.6 בטיחות הטיסה

א. על תחום התוכניות חלות הגבלות בניה המושגות ע"י ש"ת י.הויזמן אילת.
ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות שדות התעופה האזרחית.
ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.7 איכות סביבה

מטרדי ריח: בבתי אוכל יותקנו אמצעי מניעת פליטות עשן וריחות במסעדות ובבתי אוכל עפ"י ההנחיות של היחידה הסביבתית אילת.
בבתי אוכל יותקנו אמצעי אוורור עפ"י ההנחיות של היחידה הסביבתית אילת.
מטרדי רעש: לא תותר התקנת מערכת כריזה מחוץ לבית העסק.

6.8 תשתיות

הביוב יחובר למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות עיריית אילת"

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' 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

מגיש התוכנית	שם: סמי טובלי	חתימה:	תאריך:
	פרוספר אטיאס מוריס אטיאס		
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה:	תאריך:
	ת.ז.: 058437633		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: סמי טובלי	חתימה:	תאריך:
	פרוספר אטיאס מוריס אטיאס		
	תאגיד:	מספר תאגיד:	