

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0139824

שדרות התמרים, מגרש 234, אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה ניוקומית אילת
 אישור תוכנית מס' 602-0139824
 הועדה הנמוכית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 2017/15 ביום 23.2.17
 הממונה על תכנון _____
 קצת הועדה
 מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית כולל חלקה עליה בנוי מבנה טורי הכולל ארבע יחיד. התכנית עוסקת בבקשה לתוספת אחוזי בניה עיקריים לצורך הגדלתה של אחת מיחידות הדיור בחלקה. היחידה המוצעת להגדלה מסומנת בסימון הנחיות מיוחדות וממוספרת במספר 234/1 בתשריט. על יתר יחידות הדיור בחלקה יחולו זכויות והוראות הבניה על פי התכנית המאושרת 18/135/03/2. בנוסף מבקשת התכנית להסדיר את קו הבניין הקדמי בהתאם למבנה שנבנה כחוק קודם להפקעת הדרך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שדרות התמרים, מגרש 234, אילת
1.1	מספר התכנית	602-0139824
1.2	שטח התכנית	1.384 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית	
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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

194929 קואורדינטה X

385953 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום לי"ר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	234	שד התמרים	אילת

שכונה שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	מוסדר	חלק	8	79, 98, 214

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
18 /135 /03 /2	234

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	התכנית כפופה לשימושים והתכליות שנקבעו לאזור מגורים בתכנית המתאר. התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /2
25/03/1982	1416	2797	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /135/18 ממשיכות לחול.	שינוי	18 /135 /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			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		08/08/2013	אור קמינסקי	08/08/2013	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בהתאם לת.ב.ע 2 / 03 / 135 / 18	01/12/2013	ויטלי סוסניצקי	21/02/2013	1		רקע	טבלת שטחים
לא	היתכנות	15/12/2015	אור קמינסקי	15/12/2015		1:100	רקע	בינוי
לא		01/06/2014	אור קמינסקי	25/05/2014	1	1:500	רקע	מצב מאושר

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

בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	פרטי	אברהם מן			אילת	שד התמרים) (1	234	057-8332058	057-8332058	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 234/1.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנחל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264203	
חוכר	אלי אייל			אילת	שד התמרים) (2	234	050-5751660	050-5751660	
חוכר	אפרים בן פנחס			אילת	שד התמרים) (3	234	050-5332333	050-5332333	
חוכר	אברהם מן			אילת	שד התמרים) (4	234	057-8332058	057-8332058	
חוכר	הרצל שיין			אילת	שד התמרים) (5	234	054-2400549	054-2400549	

(1) כתובת : ת.ד 233.

(2) כתובת : 234/2.

(1) כתובת : ת.ד 233.

(3) כתובת : 234/3.

(4) כתובת : 234/1.

(5) כתובת : 234/4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	אור קמינסקי	31884		חדרה	ביאליק	84	077-2100710	077-7030805	ok28@017.net.il
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902		אילת	(1)		08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד 200.

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 הוראות וזכויות בניה לחלקי חלקה 8 בגוש 40009 - שדרות התמרים 234/1 אילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטחים העיקריים ביחיד 234/1 המסומנת בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט ב-43 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16).

2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4 : אחורי מ-5 מ' במצב המאושר ל-4-0 מ' כמסומן בתשריט במצב המוצע. קדמי: מ-5 מ' במצב המאושר ל-1 מ' במצב המוצע בהתאם להפקעת הדרך. צידי ימני: מלפי תכנית בינוי במצב המאושר ל-1.5 מ' או על פי תכנית בינוי כמסומן בתשריט במצב המוצע. צידי שמאלי: מלפי תכנית בינוי במצב המאושר ל-3 מ' או על פי תכנית בינוי כמסומן בתשריט במצב המוצע.

3. שינוי הוראות בינוי לעניין חלוקת השטחים בין הקומות לבית 234/1 בלבד, לפי סעיף 62א(א)5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.384

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יחיד	מגורים (יחיד)
	614		+43.4	570.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	30			30	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
דרך מאושרת	1
מגורים	234

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים	234
חזית מסחרית	מגורים	234
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים	234

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	340	28.38
מגורים	858	71.62
סה"כ	1,198	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	340.73	28.44
מגורים	857.51	71.56
סה"כ	1,198.24	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	274.14

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים בני שתי קומות מגורים. עם או ללא קומת קרקע מפולשת. חנויות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן: חנויות למכירה קמעונאית של צרכי אוכל. בתי קפה, מסעדות וחנויות למכירת ממתקים, טבק, גלידה ומשקאות. חנויות למכירת ספרים, עיתונים וצרכי כתיבה. בתי מרקחת. חנויות למסירת בגדים לכביסה ולניקוי. מספרות ומכוני יופי. חייטים וסנדלרים. בתי מלאכה ותעשיות בית שאינן טעונות היתר מטעם רשות הבריאות ובתנאי שאינם משתמשים במכונות המונעות בכח ואינן גורמות מטריד לסביבה ע"י שאון, עשן, ריח וכד'.	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
קווי הבניין יקבעו ע"פ המסומן בתשריט.	
זכויות בניה מאושרות	ב
סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות על יעוד זה יחולו כל זכויות והוראות הבניה המאושרות על פי תכנית מספר 18/135/03/2 ליעוד מגורים ב-2, עם חזית מסחרית, תת אזור 3 כמפורט בנספח זכויות בניה מאושרות, למעט שטחי הבניה העיקריים וקווי הבניין המוסדרים בתכנית זו. השטחים העיקריים אותם מוסיפה תכנית זו יותרו לשימוש רק ביחידת הדיור המסומנת בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות וממוספרת כיחידה 234/1.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י תכנית 18/135/03/2	
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
																מגורים
																מגורים
																מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 1	2	5	4	75	(4)		(3)	644	858		<סך הכל>	

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) עד 125 מ"ר לקומה.

(2) 17.5% לכל יח"ד על פי תכנית 18/135/03/2.

באזור המסומן בתשריט בסימון חזית מסחרית- שטח מינימלי לחנות 30 מ"ר עפ"י הוראות תכנית 18/135/03/2.

(3) יותרו שטחים למבנה עזר, מקלט וחניה כאמור בתכנית 18/135/03/2 ובהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

(4) תותר בניית מקלט.

(5) למקלט.

(6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה- בקשה להיתר בניה כחוק ע"פ תכנית זו, ובהתאם להנחיות המרחביות. 2. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ותכנית מס' 18/135/03/2.
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשם אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם מן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 18.04.17 חתימה: <i>Amman</i>
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלי אייל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אפרים בן פנחס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם מן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 18.04.17 חתימה: <i>Amman</i>
בעל עניין בקרקע	שם: הרצל שיין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אור קמינסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

שם התכנית: שינוי קו בניין בשדרות התמרים 234, אילת **מס' התכנית 602-0139824**

נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר **8/8/13**

אתורי	צידי	קדמי	מספר קומות		צפיפות (יח/דונם)	תכסית	אתורי בניה טללים (%)	שטחי בניה אתוזים				גודל מגיש מינימלי	מס' תכנית מאושרת	יעוד
			מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה		מעל לפניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	ע"פ תכנית בינוי	(4) 5	מקלט	(3) 2	4	70		מקלט			(2) 70	(1)	18/135/03/2	מגורים ב-2 (חזית מסחרית)

הערות לתכנית:

- (1). לפי תכנית בינוי בתנאי שחופף את גבולות תת האזור במערב ובמזרח.
- (2). 35% בקומת הקרקע + על פי תכנית בינוי בקומת הביניים. שטח מינימלי לחנות: 30 מ"ר.
- (3). לפי תכנית בינוי + תכנית עיצוב אדריכלי. גובה קומת קרקע 3.50-5.00 מ' לפי תכנית עיצוב אדריכלי.
- (4). קו בניין לקומות (עילי)-0.