

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0209460

מגרש 18, רח' גן בנימין- אילת

מחוז

דרום

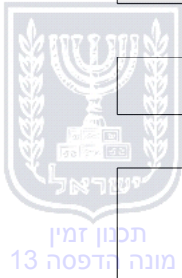
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התב"ע הקיימת במגרש היא עבור 130 יח"ד קטנות מאוד, שאינן מתאימות לצרכי דיור בלב העיר. היזם בנה את חלקו הראשון של הפרויקט - 5 בנינים, בהם 96 יח"ד וניצל את זכויות הבנייה הקיימות. מבנים אלה מונים 7/8 קומות. תוספת הקומות מהתכנית המאושרת, אושרה בהליך של הקלה בהיתר הבניה. התכנון כולו נעשה בתיאום עם העירייה והועדה המקומית. כעת מבקש היזם להקים את יתר יחידות הדיור המותרות בתוכנית המאושרת - 130 יח"ד, בבנין שישי- עפ"י אותו הדגם של הפרויקט הקיים ולא כדירות קטנות - סה"כ הבניין השישי ימנה 34 יח"ד..

תכנית זו המבקשת להוסיף זכויות בנייה בהיקף 3795 מ"ר ע"מ לממש את בניית 34 היח"ד המותרות בתוכנית ולשנות את גובה הבניינים, החדש והקיימים, מ-4/5 קומות ל - עד 9 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	602-0209460
-------------	-------------

שטח התכנית	7.501 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	194936
קואורדינאטה Y	385238

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר אילת

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	גן-בנימין	14	
אילת	גן-בנימין	8	
אילת	גן-בנימין	10	
אילת	גן-בנימין	12	
אילת	גן-בנימין	18	
אילת	גן-בנימין	16	

שכונה הפארק המרכזי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40004	לא מוסדר	חלק		999
40040	מוסדר	חלק		8
40142	מוסדר	חלק	5	13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18/102/03/2	18

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
18 /03 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /102 /18 ממשיכות לחול.	4451	330	24/10/1996
2 /מק/ 308	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 308 ממשיכות לחול.	4905		27/07/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה	1: 1	10	28/09/2016	איש-גור ירוחם	30/10/2016	חוות דעת הצללה	לא
בינוי	מנחה	1: 500		31/10/2016	אריקה לאוב	31/10/2016	נספח הגבלות בניה לגובה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/03/2017	אריקה לאוב	23/03/2017	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	17/01/2017	זהבה שפיגלר	23/03/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/11/2014	אריקה לאוב	20/06/2016	תשריט מצב מאושר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1	1	31/10/2016	אריקה לאוב	31/10/2016	נספח זכויות בניה מאושרות	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסי אברהמי		יוסי אברהמי בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד (1)	1	073-2276227	073-2276226	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות בן גוריון 1 בני ברק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי אברהמי		יוסי אברהמי בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד (1)	1	073-2276227	073-2276226	

(1) כתובת: שדרות בן גוריון 1 בני ברק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	יוסי אברהמי		יוסי אברהמי בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד (1)	1	073-2276227	073-2276226	

(1) כתובת: שדרות בן גוריון 1 בני ברק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	(2)		077-3205030	077-3205030	alon- map@eilatcit y.co.il
	יועץ סביבתי	איש-גור ירוחם	ה/8245	סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ	ראשון לציון	ברנשטיין	31	03-9457991	03-9581974	systemay@be zeqint.net
מהנדסת	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	1067	זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	(3)		08-9322173	08-9322173	nilyy@netvis ion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: משעול סולית 15 אילת.

(3) כתובת: ת.ד. 10600.



מחלקת תכנון
מנהל הדפסה 13



מחלקת תכנון
מנהל הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

לאפשר הקמת בניין נוסף עד למימוש כל יח"ד המותרות במגרש- סה"כ 130 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות בניה עיקרי ב 3795 מ"ר ותוספת שטחי שרות לחניה תת קרקעית - 2,575 מ"ר - מ- 15,135 מ"ר סך כל שטחי הבניה ל- 21,226 מ"ר סך כל שטחי הבניה..
- ב. תוספת 5 קומות והעלאת גובה בניה מותר - מ- 4 קומות ל- 9 קומות.
- ג. קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

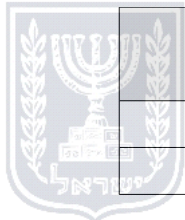


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

7.501

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	130		130		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,373	+3,795	11,168		

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	100
מגורים ג'	18

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,281.6	16.96
מגורים ג'	6,273.1	83.04
סה"כ	7,554.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,313.55	17.51
מגורים ג'	6,187.83	82.49
סה"כ	7,501.37	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ג'****4.1.1****שימושים**

- א. דירות למגורים בגודל בין 3-7 חד'.
- ב. חצר משותפת + חצרות פרטיות בקומת הקרקע.
- ג. חניון וכניסות משותפות.
- ד. שירותים טכניים נדרשים.
- ה. בריכה משותפת בחצר ובריכות פרטיות על הגגות.
- ו. מרפסות דירתיות ומרפסות גג.
- ז. גידור ופיתוח המגרש.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

- א. יותרו מס' כניסות לחניונים מכביש שרות, עפ"י תכנית תנועה .
- ב. גבהי הבניינים עפ"י המפורט בטבלת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.
- ג. כניסות לבניינים עפ"י תכנית פיתוח.
- ד. תותר כניסה ומעברים בקומת עמודים מפולשת .
- ה. הוראות עיצוב אדריכליות ופיתוח כאמור בתוכנית המאושרת 2/מק/308.
- ו. הוראות לבריכת שחיה פרטית :
- הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או האמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

- א. ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל והעברת תשתיות על ותת קרקעיות.

4.2.2**הוראות****דרכים**

א

- א. תוואי ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. רוחב המסעה יצומצם ל 6.0 מ', כך שרוחב המדרכה יהיה 2.8 מ'.
- ב. תותר העברת תשתיות ומערכות בתאום עם הרשויות המוסמכות, כולל תאורה וגינון.
- ג. לא יותרו מבנים מכל סוג שהוא למעט מתקני דרך עפ"י הוראות תוכנית מתאר אילת על שינוייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	33.15 (1)	20	130	62	338	21226	6280		3768	11168	6280	18	מגורים ג'	מגורים ג'



מונה הדפסה 13



מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4) 0	אחורי (4) 0	18	מגורים ג' מגורים ג'

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) עפ"י אישור רשות התעופה האזרחית..
- (2) מסי' הקומות בבניינים הקיימים (A-E) ישאר ללא שינוי - 7-8 קומות מעל הקרקע..
- (3) הכניסה הראשית לבניינים לעיתים בקומה נוספת מתחת לקומת הקרקע שבה אין יח"ד, בשל התאמה לגבהי הפיתוח.
- (4) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .

א. בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, תכנית פיתוח המפרטת את התחברות הבניין המוצע עם הבניינים הקיימים.

ב. תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות תמרור.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה.

ה. הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.

6.2**עיצוב אדריכלי**

א. הבניין הנוסף, המערבי יבנה כחמשך עיצובי ופונקציונלי לבניינים הקיימים.

ב. מרפסות מקורות יבנו בעיצוב דומה למבנים הקיימים בשטח של עד 12 מ"ר מקורה .

ג. יותרו בריכות בקומת הגג.

ד. חיפוי וגמר הבניינים - זהה לקיים בשטח.

ה. החניון התת קרקעי יתחבר עם החניון הקיים.

ו. הפיתוח יהיה המשך רציף לקיים.

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.

ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו .

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4**פיתוח תשתית**

כל קווי התשתית שבתחום התכנית -חשמל, תקשורת, (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב- תהיינה תת קרקעיות.

חניה	6.5
א. החנייה תהייה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה התקף בעת מתן היתר הבנייה. ב. החנייה המוצעת תתחבר עם החנייה הקיימת במגרש.	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
על תחום התכנית חלות מגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה אילת: - לא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה להגבלות הבניה הקיימות, זאת כל עוד שדה התעופה אילת פעיל. - הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה וזאת על פי נספח הגבלות בניה לגובה. - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. - תנאי להקמת מנופים ועגונים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרים	אישור התכנית.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.