

6009689

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0385823

מגרש 61 שד ירושלים אילת



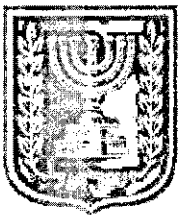
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

עיריית אילת
מינהל תכנון והנדסה
- 5 -07- 2017
ח-):

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת
אישור תוכנית מס' 602-0385823
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 20/17006
ביום 23/6/17 כמונה על המחוז
מ"ר הועדה
מהנדס הועדה

602-0385823
3/8/17
3/8/17
3/8/17
3/8/17



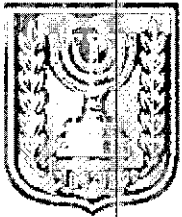
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

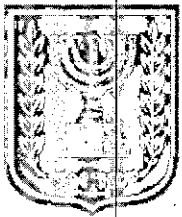
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

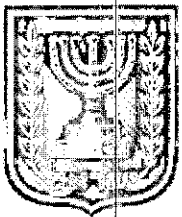
התכנית מציעה שינוי מפלס הכניסה הקובעת ממפלס החניון למפלס קומת המסחר ותוספת שטחי שירות בקומת המרתף. שינוי קו בניין קדמי לכיוון שד ירושלים (עקב שינוי בגבולות הגוש והחלקה)



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מגרש 61 שד ירושלים אילת

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

602-0385823

1.2 שטח התכנית

1.419 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

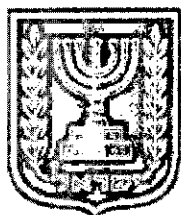
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין מונה הדפסה 7



תכנון זמין מונה הדפסה 7



תכנון זמין מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינאטה X 194370

קואורדינאטה Y 386894

1.5.2 תיאור מקום

רח' ירושלים השלמה שכונת הדקל מגרש 61

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	ירושלים השלמה	52	

שכונה דקל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40147	מוסדר	חלק	8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

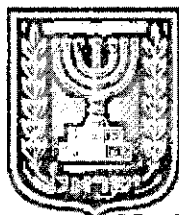
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



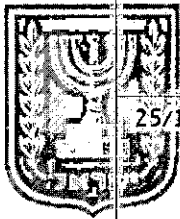
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



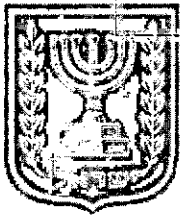
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
185 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /185. הוראות תכנית 2 /03 /185 תחולנה על תכנית זו.	3807	179	25/10/1990
2 /מק /329	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק /329 ממשיכות לחול. מס עמ' בי.פ. 1851	5271		09/02/2004
2 /מק /452	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק /452 ממשיכות לחול.	6264	5419	10/07/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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				אייל לוגסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	22/02/2016	אייל לוגסי	14/12/2016	מחייב לעניין קווי הבנין, גובה, מס קומות ו 0.00	לא
חניה	מנחה	1:200	1	28/11/2016	ישראל יום טוב	14/12/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/08/2016	אייל לוגסי	01/06/2017		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	דנה ש. נדליץ בע"מ		דנה ש. נדליץ בע"מ	אילת	(1)				matok101@gmail.com
	פרטי	מנלימא בן דוד השקעות		מנלימא בן דוד השקעות	אילת	(1)				



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 333 אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6267333		
חוכר	דנה ש. נדליץ בע"מ		דנה ש. נדליץ בע"מ	אילת	(1)				matok101@gmail.co
חוכר	מנלימא בן דוד השקעות		מנלימא בן דוד השקעות	אילת	(1)				



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

(1) כתובת: ת.ד. 333 אילת.

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	אייל לוגסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ	ישראל יום טוב	115759		אילת	דרך הרים	247	08-6340269		aviarch19@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

התכנית מציעה שינוי מפלס הכניסה הקובעת, ושינוי מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת מ-2 קומות לקומה אחת מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, תוספת שטח שירות בקומת המרתף ושינוי קו בניין קדמי לכיוון שד ירושלים וקביעת קוי בנין תת קרקעים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1) שינוי מפלס הכניסה עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5

מאושר: 0.00 (בקומת המרתף) +90.30

מוצע: 0.00 (בקומת המסחר מרח' ירושלים השלמה במפלס) 93.94

2) שינוי בחלוקת הקומות עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.

מאושר: 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מוצע: 1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, 1 קומה מעל הכניסה הקובעת.

3) תוספת שטח שירות 154 מ"ר בקומה מתחת למפלס הכניסה (קומת חניה). עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 15.

מאושר 536 מ"ר,

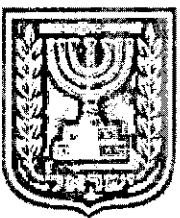
מוצע: 690 מ"ר

4) שינוי קו בנין קדמי עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

מאושר 2 מ'

מוצע 1 מ'

קביעת קווי בניין תת קרקעים לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.419



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	962			962	מ"ר	מסחר (מ"ר)

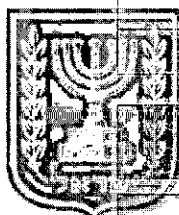
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	61



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית ותת קרקעי	מסחר	61

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,419	100
סה"כ	1,419	100

מצב מוצע

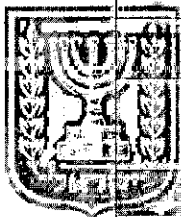
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,419.11	100
סה"כ	1,419.11	100



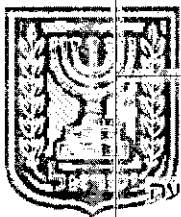
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מסחרי 2 קומות סה"כ, קומה אחת מעל לקומת הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לקומת הכניסה הקובעת	
הוראות	4.1.2
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1) לא יותרו חלונות בקירות המבנה בקו בנין אפס.</p> <p>2) גמר המבנה יהיה טיח מגוון ו/או חיפוי אבן ו/או חיפוי בפח גלי.</p> <p>3) תותר בניית גג מפח קל ע"ג קונסטרוקציית פלדה בגובה של 1.80 מ' שלא יחשבו בזכויות הבניה ובתנאי שלא יעשה בו שום שימוש למעט קונסטרוקציית גג.</p> <p>כפי שמצוין בנספח הבינוי בחתך 2-2</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חדר האשפה יהיה מקורה לפי תנאים של איכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שום חלק מיסודות המבנה לא יבלוט מגבולות המגרש, לרבות מהגבולות בקו אפס. היסודות יבוצעו באופן כזה שבמהלך הביצוע לא תהיה שום חדירה לתחום הציבורי ולא תהיה שום פגיעה בפיתוח הציבורי ובתשתיות הציבוריות.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>העתקת הידרנט קיים יבוצע בתאום עם תאגיד המים והביוב עין נטפים והוצאות ההעתקה יחולו על בעל היתר הבניה במגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי					
1 תכנון זמין מונה הדפסה 7	0	0	3	1	1	11	סה"כ שטחי בניה 1652	שרות 690	עיקרי 962	1419	61	מסחר	מסחר

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:

קו בנין תת קרקעי לפי המסומן בתשריט

לפי תכנית לרישום גוש הסדר של מרכז לניפוי ישראל, נקבעו גבולות חדשים, ועל כך גודל המגרש לפי המדידה הינו 1419 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר הבניה ינתן ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו .
תכנית פיתוח ותכנית חניה למגרש תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית בקשה להיתר.

6.2 עיצוב אדריכלי

גמר המבנה יהיה טיח מגוון ו/או חיפוי אבן ו/ או חיפוי לוחות אלומיניום .

6.3 חניה

מספר מקומות החניה יהיו עפ"י נספח התנועה והחניה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 חשמל

הוראות בנושא חשמל
א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצ"ו וק"ו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

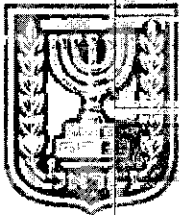
5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

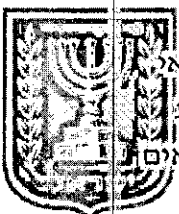
בשטח פתוח

13.00 מ'

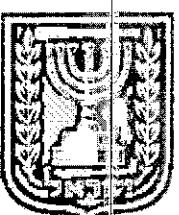
20.00 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.4

חשמל

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' -

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5

היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

7.

ביצוע התכנית

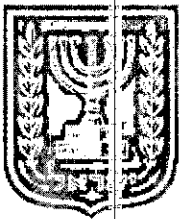
7.1

שלבי ביצוע

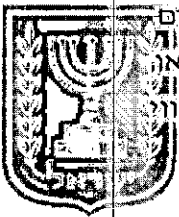
7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

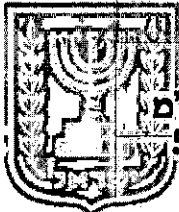


תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

שם: דנה ש. נדליין בע"מ שם ומספר תאגיד: דנה ש. נדליין בע"מ 514241306	סוג:	תאריך: דנה ש. נדליין בע"מ חתימה: ת.פ. 514241306	מגיש התכנית
שם: מנלימא בן דוד השקעות שם ומספר תאגיד: מנלימא בן דוד השקעות 514464767	סוג:	תאריך: מנלימא בן דוד חתימה: אחזקות בע"מ ח.פ. 514464767	מגיש התכנית
שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: דנה ש. נדליין בע"מ שם ומספר תאגיד: דנה ש. נדליין בע"מ 514241306	סוג: חוכר	תאריך: דנה ש. נדליין בע"מ חתימה: ת.פ. 514241306	בעל עניין בקרקע
שם: מנלימא בן דוד השקעות שם ומספר תאגיד: מנלימא בן דוד השקעות 514464767	סוג: חוכר	תאריך: מנלימא בן דוד חתימה: אחזקות בע"מ ח.פ. 514464767	בעל עניין בקרקע
שם: אייל לוגסי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 00089 2206 א"ל 28288 א"ל חתימה: א"ל א"ל א"ל א"ל א"ל א"ל	עורך התכנית
שם: אלון בן נתן שם ומספר תאגיד: אלון בן נתן בע"מ	סוג: מודד	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
שם: ישראל יום טוב שם ומספר תאגיד:	סוג: יועץ	תאריך: חתימה:	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7