

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0252031

מגרש 241, שכונת יעלים-אילת

דרום

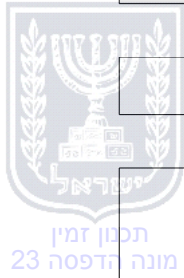
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/06/2017

להפקיד את התכנית
03/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להכשיר סטוטורית תוספת זכויות בניה עבור מגרש 241, תוספת קומה עבור תת חלקה 4 בחלקה 1 בלבד ושינוי קווי בניין במגרש 241.
כמו כן, מבוקשת תוספת חזית מסחרית בתתי חלקות 1,2,3 בחלקה 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	194000
קואורדינאטה Y	386000

1.5.2 תיאור מקום

שכונת יעלים, מגרש 241, 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	שד התמרים	241	

שכונה יעלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	מוסדר	חלק	1	27, 79-80, 92, 241

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

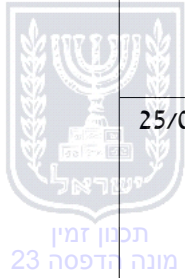
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18 /135 /03 /2	241

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 /135 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /135 /18 ממשיכות לחול.	2797	1416	25/03/1982



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				ולרי קורזיוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ולרי קורזיוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	3	23/06/2017	ולרי קורזיוב	23/06/2017	מחייב לעניין קווי בניין, גובה ועיצוב חזית	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	2	17/02/2017	ולרי קורזיוב	04/03/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	ציון אוחנה			אילת	שד התמרים) (1	241	052-2629901	08-6300000	
	פרטי	דדה וייצמן			אילת	שד התמרים) (2	241	057-5551024	08-6300000	
	פרטי	יפה וייצמן			אילת	שד התמרים	241	08-6300000	08-6300000	
	פרטי	ברכה לאה רובינשטיין			אילת	שד התמרים) (3	241	052-7707068	08-6300000	
	פרטי	מאיר רובינשטיין			אילת	שד התמרים) (4	241	052-7707068	08-6300000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7082,

241/2, אילת.

(2) כתובת: 241/4, אילת.

(3) כתובת: ת.ד. 2008, אילת 241/1 אילת.

(4) כתובת: ת.ד. 2008, אילת 241/1, 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			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר	ציון אוחנה			אילת	שד התמרים (1)	241	052-2629901	08-6300000	
חוכר	דדה וייצמן			אילת	שד התמרים (2)	241	057-5551024	08-6300000	
חוכר	יפה וייצמן			אילת	שד התמרים	241	08-6300000	08-6300000	
חוכר	מרים טבול			אילת	שד התמרים (3)	241	08-6300000	08-6300000	
חוכר	סלומון טבול			אילת	שד התמרים (4)	241	08-6300000	08-6300000	
חוכר	אילנית כהן			אילת	שד התמרים	241	08-6300000	08-6300000	
חוכר	שמשון כהן			אילת	שד התמרים	241	08-6300000	08-6300000	
חוכר	ברכה לאה רובינשטיין			אילת	שד התמרים (5)	241	052-7707068	08-6300000	
חוכר	מאיר רובינשטיין			אילת	שד התמרים (6)	241	052-7707068	08-6300000	

(1) כתובת: ת.ד. 7082,

241/2, אילת.

(2) כתובת: 241/4, אילת.

(3) כתובת: 241/1, אילת.

(4) כתובת: 241/1, אילת.

(5) כתובת: ת.ד. 2008, אילת 241/1 אילת.

(6) כתובת: ת.ד. 2008, אילת 241/1, 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	ולרי קורזיוב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	08-6340551		al6340551@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 617, אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 נועדה להכשיר סטטוטורית תוספת זכויות בניה עבור מגרש 241, תוספת קומה עבור תת חלקה 4 בחלקה 1 בלבד ושינוי קווי בניין במגרש 241.
כמו כן, מבוקשת תוספת חזית מסחרית בתתי חלקות 1,2,3 בחלקה 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה לבניין טורי

תוספת קומה

שינוי בגובה המבנה

שינוי בקו הבניין

תוספת חזית מסחרית לתתי חלקות 1,2,3 בחלקה 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.866

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	581	+136	717		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	30	+342	372		חזית מסחרית מאושרת כפי שמפורט בשימושים בחזית המסחרית בתכנית זו.

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	79 - 81	חזית מסחרית	דרך מאושרת	79 - 81
מגורים ב'	1 - 4, 92	חזית מסחרית	מגורים ב'	1 - 4
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	79 - 81
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1, 4, 92
		מבנה מוצע	דרך מאושרת	79, 81
		מבנה מוצע	מגורים ב'	1 - 4, 92
		מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	79 - 81
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	1 - 4, 92

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	1,057.7	56.68
מגורים ב-2	808.39	43.32
סה"כ	1,866.09	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,057.7	56.68
מגורים ב'	808.39	43.32

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	1,866.09	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בית מגורים טורי 2-3 קומות עם חזית מסחרית. 2 קומות לתתי חלקות 1,2,3 בחלקה 1 ו-3 קומות לתת חלקה 4 בחלקה 1 בלבד. שימושים בחזית המסחרית: סוג המסחר המותר לשימוש בחזית המסחרית: - חנויות למכירה של צרכי אוכל. - בתי קפה, מסעדות, חנויות למכירת ממתקים, טבק, גלידה ומשקאות, פיצוחיות. - חנויות למכירת ספרים, עיתונים וצרכי כתיבה. - בתי מרקחת. - חנויות למכירת בגדים, לכביסה ולניקוי. - חנויות למכירת מוצרי ספורט ונופש. - חנויות סוללר ומחשבים. - מספרות ומכוני יופי. - חייטים וסנדלרים.
4.1.2	הוראות אדריכלות א בית מגורים 2-3 קומות, אופי הבנייה - טורי. החזית עם חומרי גמר בחיפוי אבן וטיח מגוון.
ב	אדריכלות שילוט לחזית המסחרית: - שילוט יהיה בתוך הנישה במרווח בין חלונות הוויטרינה לבין חלונות הקומה השנייה ברוחב אחד. - לא יותר שימוש בשלטי ניאון. - לא יותר שימוש בשילוט הבולט יותר מ' 5 ס"מ מחזית החלון.
ג	הנחיות מיוחדות 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 אזורי 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

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש כללי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות								
מגורים ב'	1	214.73	265 (1)	20	285	1	8.5	2	0	0	0	0
מגורים ב'	2	170.31	265 (1)	20	285	1	8.5	2	0	0	0	0
מגורים ב'	3	178.06	265 (2)	20	285	1	8.5	2	0	0	0	0
מגורים ב'	4	165.03	294 (3)	19	313	1	9.6 (4)	3 (5)	0	0	0	0

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) 165 מ"ר עבור מגורים
- 100 מ"ר עבור חזית מסחרית.
- (2) 165 מ"ר עבור מגורים
- 100 מ"ר עבור חזית מסחרית.
- (3) 222 מ"ר עבור מגורים
- 72 מ"ר עבור חזית מסחרית.
- (4) עבור תת חלקה 4 בחלקה 1

(5) תוספת קומה עבור תת חלקה 4 בחלקה 1. אין תוספת שטח מתחת לקומת הכניסה הקובעת.

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

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
2. היתר בניה יותנה בתנאי הסדרת הנגשה לחזית המסחרית ע"י דו"ח מורשה נגישות.
3. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות.

6.2**סקר סייסמי**

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן מונח הדפסה 23 תכנון זמין

ישראלי ת"י 413.

6.3**הריסות ופינויים**

תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

6.4**פסולת בניין**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.5**חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7**תשתיות**

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.

הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.
- ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

א. קו חשמל מתח נמוך:

מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'

בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו

ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:

בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ'

תשתיות**6.7**

בשטח פתוח מהתיל הקיצוני 20.00 מ' מציר הקו
ד. קו חשמל מתח על:
מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.