

6209776

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0419341

אכסניית אביב שכונת המאפיה אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת
 אישור תוכנית מס' 602-0419341
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיעור מס' 2017.008
 ביום 23.08.17 ממונה על המחוז
 לשם הועדה
 מהנדס הוועדה

הועדה על אישור תוכנית מס' 602-0419341
 מורסמה בעיתון נטורף ביום 12.11.17
 בעיתון יוטוב היום ביום 10.11.17
 בעיתון מקומי סרב סרב ביום 09.11.17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית במגרש 300 שינוי יעוד אזור משולב א' לפי תכנית מאושרת מס' 17/110/03/2, ליעוד מגורים ותיירות לפי הנחיות מבא"ת, תוספת וניוד שטחים עיקרים להתאמה וסגירת פערים בין הנחיות תכנית מאושרת מס' 17/110/03/2 וזכויות לפי היתר בניה מס' 9571 מתאריך 08.08.2002, שינוי קווי בנין. התכנית מעדכנת את גודל המגרש מ-532 מ"ר ל-538 מ"ר בעקבות מדידה אנליטית לעומת מדידה גרפית שבוצעה בתכנית מס' 17/110/03/2.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אכסניית אביב שכונת המאפיה אילת
		מספר התכנית	602-0419341
1.2	שטח התכנית		0.822 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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 9, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

195050 קואורדינאטה X

385650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת רחוב אגמונים וסמטת עופרים

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
	126	סמ עופרים	אילת
		מאפיה	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
56, 61	30	חלק	מוסדר	40002

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2000	3087	4867	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /110/ 6 ממשיכות לחול.	כפיפות	6 /110 /03 /2
24/04/2012	3535	6404	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /110/ 17 ממשיכות לחול.	שינוי	17 /110 /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			גדעון כץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון כץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		06/11/2016	גדעון כץ	06/11/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		07/09/2017	גדעון כץ	07/09/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		07/03/2017	ישראל דניאל יום טוב	22/02/2017	1	1: 200	מנחה	חניה
לא		07/09/2017	גדעון כץ	07/09/2017		1: 250	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

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	גדי ברנס			אילת	סמ עופרים	126			ck- arch@bezeq int.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	hagais@land.gov.il
חוכר	גדי ברנס			אילת	סמ עופרים	126			ck- arch@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 233 באר שבע.

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	גדעון כץ	2175412	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה	12	08-6325891	08-6325897	ek- arch@bezeqi nt.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	ישראל דניאל יוס טוב	115759		אילת	רוזמרין				avi.arch19@g mail.com
מודד	מהנדס	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122	08-6323124	vitaly- medidot1@be zeqint.net

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 יעוד אזור משולב א' ליעוד מגורים ותיירות לפי הנחיות מבא"ת, תוספת 20% וניוד 40% שטח עיקרי לקומת המרתף, שינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי יעוד קרקע לפי הנחיות מבא"ת: מאזור משולב א', למגורים ותיירות.
- 2) קביעת גובה מרבי לבנין עפ"י 62 א (א)4: מוצע גובה מבנה עד $52.90 + 19.30$ מ'.
- 3) ניוד שטחים עפ"י 62 א (א)9: ניוד 40% (212.8 מ"ר) שטח עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע, התאמה זכויות בניה למצב לפי היתר בניה קיים.
- 4) תוספת זכויות בניה עפ"י 62 א (א)16: תוספת 20% (106.4 מ"ר) שטח עיקרי.
 - סה"כ במפלס מתחת לכניסה הקובעת - שטח עיקרי מאושר - אפס, מוצע 40% (212.8 מ"ר), שטח שרות מאושר ומוצע - 60% (319.2 מ"ר) ו-100% (532 מ"ר) לחניה סה"כ 851.2 מ"ר, במפלס מעל לכניסה הקובעת -
 - שטח עיקרי מאושר - סה"כ 200% (1064 מ"ר), מוצע - 180% (957.6 מ"ר) לפי ניוד 40% ותוספת 20% שטחים עיקרים,
 - שטח שרות מאושר ומוצע - 80% (425.6 מ"ר).
- 5) שינוי הוראות בינוי עפ"י 62 א (א)5: מאושר - מקום נסיגות בבנין ומיקום לארקדות מוצלות לחניה לאורך חזית הבנין: מחייב נסיגה של בין 2-3.5 מ' בשתי הקומות העליונות עם מצללה הל הגג בתחום הנסיגה בגובה קומה אחת לפי תכנית 17/110/03/2, מוצע - בניה ללא נסיגה.
- 6) שינוי קווי בנין עפ"י 62 א (א)4:
 - חזית קדמי-מזרחי מאושר - 4.0 מ', מוצע - קו בנין 4.0 מ' כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין,
 - חזית צידי-צפוני מאושר - קו בנין אפס, מוצע - קו בנין 3.5-4.7 מ' כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין,
 - חזית אחורי-דרומי מאושר קו בנין 3.0 מ', מוצע - קו בנין 1.0-2.3 מ' וקו בנין אפס נקודתי, כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין,
 - חזית צידי-מערבי מאושר - 4.0 מ', מוצע - קו בנין 4.0 מ' וקו בנין אפס נקודתי, כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- 7) קביעת קווי בנין לברכה עפ"י 62 א (א)4: מוצע - קו בנין קדמי-מזרחי אפס

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.822

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	עֶרְךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	למצב המאושר *	מאושר *		
	מתארי				
40 חדרי מלון או 12 יחידות דיור עפ"י תכנית מאושרת מס' 17/110/03/2	40		40	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
סה"כ 200% שטח עיקרי	1,064		1,064	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (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

תאי שטח	יעוד
120,100	דרך מאושרת
300	מגורים ותיירות

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.59	284.5	דרך מאושרת
65.41	538	מגורים ותיירות
100	822.5	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.57	284.33	דרך מאושרת
65.43	538.12	מגורים ותיירות
100	822.46	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 דרך מאושרת****4.1.1 שימושים**

תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט

4.1.2 הוראות**א דרכים**

כל הוראות תכנית מס' 17/110/03/2 חלות בתכנית זו

4.2 מגורים ותיירות**4.2.1 שימושים**

יותר להקים מבנים למגורים או אכסניות או דירות נופש. במגרש יותר שימוש אחד בלבד.

4.2.2 הוראות**א הוראות בינוי**

במגרש מס' 300 תותר בניה של ארכדה מוצלת לחניה ובריכה לאורך חזית הפונה לרחוב ועפ"י נספח הבינוי.

ב חניה

החניה תהיה תת-קרקעית. קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, לובי, מטבח, חדר אוכל וחדרי מכוונות וכו'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי (מ"ר)	גודל מגרש מקום בניין / מקום	שימוש תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	גודל מגרש כללי	שכונת המאפיה	מגורים	מגורים ותיירות	
(8) 4	(7)	(6)	(5)	2	6	2447.2	851.2 (3)	212.8	538 (1)	300			

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:

אחוזי הבניה במגרש יחושבו על עפ"י שטח המגרש בהתאם לתכנית התקפה מס' 17/110/03/2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכנית מעדכנת את גודל המגרש מ-532 מ"ר ל-538 מ"ר בעקבות מדידה אנליטית לעומת מדידה גרפית שבוצעה בתכנית מס' 17/110/03/2.
- (2) 80% שטחי שרות לפי תכנית מאושרת.
- (3) שטח שרות 60% (319.2 מ"ר) ו-100% (532 מ"ר) לחניה לפי תכנית מאושרת.
- (4) חדרי מלון.
- (5) קו בנין 3.5-4.7 מ' כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (6) קו בנין 4.0 מ' וקו בנין אפס נקודתי, כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (7) קו בנין 1.0-2.3 מ' וקו בנין אפס נקודתי, כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (8) כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.

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

1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
 2) תנאי למתן היתר בניה, קבלת חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש, התייחסות למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים במגרש. 3) על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. 4) מקלט על פי דרישות הג"א. 5) היתר בניה יינתן בכפוף למילוי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה. 6) חומרי הגמר לחזיתות המבנה יקבעו ע"י הוועדה המקומית מעת לעת מתן היתר בניה. 6) תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת חריגות בניה, שמסומנות בנספח הבינוי, להריסה.

6.2 סקר סייסמי

רגישות סייסמית: היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3 הוראות בינוי

בריכה עפ"י הנחיות משרד הבריאות: 1) בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 2) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.4 פסולת בניין

תנאי למתן היתר בניה יהיה, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.5 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
 1. ביוב:

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.

2. 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.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח בנוי
---	8.50 מ'	בשטח פתוח
		ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח בנוי

6.5

תשתיות

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

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

6.6

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה עשר (חמש) שנים מיום אישורה

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ
 ת.ד. 88101 אילת 2013
 סל 6326891 פקס 6325897

תוכנית מספר: 602-0419341 שם התוכנית: אכסניית אביב שכונת המאפיה אילת

עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 31.10.2016 חתימה:

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)				תכנית במ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת	מעל	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
אזור משולב א'	300	532	200% (1064 מ"ר)	80% (425.6 מ"ר)	---	---	---	---	---	---	2	6	---	---	---	כמסומן בתשריט	

הערות:

(1) – תכנית 50% (266 מ"ר) לפי תכנית מאושרת מס' 17/110/03/2

(2) – תותר עד 40 חדרי מלון או עד 12 יחידות דיור לפי תכנית מאושרת מס' 17/110/03/2