

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0405852

מגרש 6 מרכז תיירות, אילת



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת
אישור תוכנית מס' 602-0405852
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 18-6/17 ביום 18.6.17
ממונה על הפרויקט
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

הצהרה על אישור חובות מס' 602-0405852
פורסמה בעיתון ביום 28.11
ובעיתון ביום 28.11
בעיתון מקום ביום 28.11



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטחי בניה בקומת המרתף (לפי מצב קיים) ושינוי קו בנין קדמי דרומי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 6 מרכז תיירות, אילת

שם התכנית

מספר התכנית

602-0405852

מספר התכנית

0.891 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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
	קואורדינטה X	195000
	קואורדינטה Y	384825

1.5.2 תיאור מקום

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	מרכז תיירות	3	

שכונה מרכז התיירות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40122	מוסדר	חלק		3, 5

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

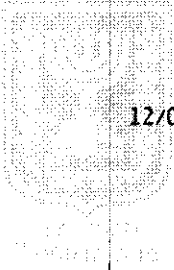
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סיג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2007	3536	5691	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1/02/101. הוראות תכנית 1/02/101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 /02 /1
01/11/2012	727	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/02/101/104 ממשיכות לחול.	שינוי	104 /101 /02 /2
03/01/1991	1014	3831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/02/101/101/37 ממשיכות לחול.	שינוי	37 /101 /02 /2



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 לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	01/08/2016	אייל לוגאסי	27/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/08/2016	אייל לוגאסי	01/08/2016		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			אילת ל.מ.נכסים בע"מ	אילת	שד התמרים		08-6344240		n_eilat@walla.com

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			רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6267333		
חוכר			אילת ל.מ.נכסים בע"מ	אילת	שד התמרים		08-6344240		n_eilat@walla.com

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 לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269		eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים (1)	68	08-6323122	08-6323124	medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 200 אילת.

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

תוספת שטחי שירות מתחת לקרקע על פי מצב קיים ושינוי קו בנין קדמי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) הכשרה בדיעבד שכ קומת מרתף קיימת ומתפקדת לפי סעיף 62א(א) סעיף קטו 5

(2) תוספת שטחי שירות מתחת לקרקע - לפי סעיף 62א(א)15

"תוספת שטחי שרות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית ומלבד ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות התת קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית, לפי הגדול "

סה"כ שטח עיקרי מאושר: 787.50 מ"ר, מוצע: 787.50 מ"ר

שטח שירות מעל הקרקע- מאושר: 87.5 מ"ר, מוצע: 87.5 מ"ר

שטח שירות מתחת לקרקע- מאושר: 0 מ"ר, מוצע: 151 מ"ר

(3) שינוי קו בנין קדמי (דרומי) לפי סעיף 62א(א) סעיף קטו 4

מאושר 8.50 מ"ר

מוצע 7.80 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.891
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	787.5			787.5	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
מסחר ותיירות	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חניה	מסחר ותיירות	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משולב מסחר ותיירות	891	100
	סה"כ	891

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	891.23	100
	סה"כ	891.23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>על פי תכנית מאושרת 104/101/02/2 הכולל מבני חנויות לתיירות, גלריות, אולמי תצוגה, בתי קפה, משרדים, חדרים להשכרה ושירותי תיירות שונים, במבנים בני עתיים ושלוש קומות .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מסחר חנויות לתיירות, גלריות, בתי קפה, מסעדות ומשרדים.</p>
ב	<p>אדריכלות בשטחי השירות מתחת לקרקע יותרו השימושים הבאים : 1. מחסנים 2. מרחבים מוגנים / מקלטים 3. חדרי מכונות 4. חדרי שירות טכניים</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2) 7.8	0	9.9	0	1	3	8	(1) 5	1026	151		87.5	787.5	891	6	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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) יחידות אכסון עפ"י תכנית מאושרת 104/101/02/2.

(2) קו בנין דרומי-משתנה על פי התשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1) היתרי הבניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובתנאי אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>2) תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לטופס 4 הינו ביצוען בפועל.</p> <p>3) תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח מחייבת הכוללת לפחות את המרכיבים הבאים: ריצוף, תאורה, שילוט, גדרות, חומרי גמר, גינון וריהוט רחוב. תכנית הפיתוח תתואם עם משרד התיירות.</p> <p>4) תנאי למתן טופס 4 בשטח התכנית יהיה אישור העירייה של הסכם להסדרה של התחזוקה באזור.</p> <p>5) תנאי למתן טופס 4 לכל מרכיב מסחרי מתוקף התכנית יהיה ביצועם בפועל של מרכיבי תכנית הבנוי והפיתוח אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 אדריכלות</p> <p>הטיפול בחזית המבנים של מרכז התיירות לאורך הרחובות, יהיה בהתאם לנספח חזיתות כללי לאורך הרחובות המקיפים המלווים את הבינוי אשר יאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>נספח זה יראה הסתכלות מקיפה וקשר המשכי של חזיתות המבנים לאורך הרחובות בהתייחס לגובה המסות, חומרי גמר, הצללות וכ"ו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 גובה מבנים /או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שי"ת אילת, לא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה להגבלות הקיימות.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם להגבלות הבניה הקיימות (15 מ' מתחת לגובה המרבי המותר לבניה).</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרשים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סקר סייסמי</p> <p>א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על</p>	<p>6.5</p>

סקר סייסמי	6.5												
<p>פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני עידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד פנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או ש:מוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה. "</p>													
תשתיות	6.6												
<p>מערכות תשתית :</p> <p>כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתיה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין הכולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו</p> <table border="1" data-bbox="718 1170 1244 1377"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע) 20 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שנפחם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ</p>	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו			(קיים או מוצע) 20 מ'			
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'											
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'											
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו													
(קיים או מוצע) 20 מ'													

6.6	תשתיות
	- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
6.7	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
8	שנים מיום מתן תוקף לתכנית

