

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0592196

מגרש 37 ב' שד' התמרים, אילת

מחוז

דרום

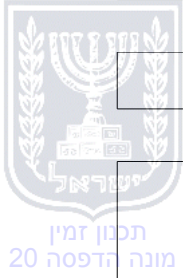
מרחב תכנון מקומי

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

מגרש 37 ב' ממוקם בשדרות התמרים פינת רחוב רתמים בשכונת המאפיה באילת. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה לטובת מגורים, הגדלת מספר יחיד ושינוי במגבלות בניה, למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 37 ב' שד' התמרים, אילת

מספר התכנית 602-0592196

1.2 שטח התכנית 0.455 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 62 א (א) (15), 62 א (א) (8), 62 א (א) (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
קואורדינאטה X	194925
קואורדינאטה Y	385575

1.5.2 תיאור מקום

רחוב רתמים, פינת שדרות התמרים

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
		שד התמרים	אילת

שכונה מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק		37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 30 10/07/2019	אייל לוגאסי	10/07/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 55 12/11/2018	זאהר זידאן	01/03/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 30 10/07/2019	אייל לוגאסי	10/07/2019	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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			א.י. מול המפרץ בע"מ	אילת	עין נטפים	9			hayyosi@ne tvision.net.i 1

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	08-6370861	eyalarch@gm ail.com
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		אילת	רוזמרין	2	054-3099300		avi.arch19@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 זכויות בניה ושינוי מגבלות בניה במגרש 37 תוספת שטחים למגורים, תוספת יח"ד, ניווד שטחי שירות ממתחת להכניסה הקובעת אל מעל ההכניסה הקובעת ושינוי מגבלות בניה ללא שינוי בשימושים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) ניווד 10% שטחי שירות עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9. מאושר: 40% מעל הכניסה הקובעת, 10% מתחת לכניסה הקובעת מוצע: 50% (46 מ"ר) מעל הכניסה הקובעת

2) תוספת שטח עיקרי ושירות למגורים מעל הכניסה הקובעת - 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש,

לפי תוספת זכויות מכוח "תוספת כחלון" לפי סעיף 151 (ב) לחוק, הוראת שעה התשע"ו - 2015. מאושר מגורים: 160% = 728 מ"ר עיקרי, 35% = 159 מ"ר שירות, מעל הכניסה הקובעת מוצע מגורים: 874 מ"ר עיקרי, 191 מ"ר שירות, מעל הכניסה הקובעת (סה"כ שטח שרות: 191 + 46 = 237 מ"ר)

3) תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 15. מוצע: 20% = 91 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת

4) תוספת 3 יח"ד עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) לחוק וסעיף 2(9) לתקנות סטייה ניכרת מתכנית. תוספת 3 יח"ד עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) לחוק.

מאושר: 9 יח"ד

מוצע: 15 יח"ד

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	37



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב ג'	455	100
סה"כ	455	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	454.8	100
סה"כ	454.8	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומות חניה תת"ק.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנית זו מתייחסת לשימוש מגורים מעל קומה מסחרית. במידה ויבחר שימוש אחר כגון משרדים או דירות נופש מעל קומה מסחרית, יש לפעול בהתאם לתכנית מאושרת 17/110/03/2</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>על פי חוברת המדיניות לתכנון שכונת המאפיה ועל פי שינוייה מעת לעת.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. התוספת המבוקשת לשטח שירות תת קרקעי לפי סעיף 62 א (א) 15 לחוק ישמשו בקומה התת-קרקעית לחניה, למתקני שירות ומתקנים טכניים.</p> <p>ב. הזכויות המבוקשות לניוד ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע על פי סעיף 62 א (א) 9 ישמשו בקומה מעל הקרקע לשטחי שירות כגון ממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות, פירי מעלית, מחסנים ביתיים וחדרי שירות.</p> <p>ג. תוספת הזכויות (20%) לפי כחלון , מיועדת עבור 3 יחידות הדיור שנוספו לפי תקנות שבס (30%). תוספת זו מותנית במימושה למגורים בלבד ולא לשימושים האחרים המותרים בתכנית המאושרת.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תחוייב נסיגה של 2-3.5 מ' בשתי הקומות העליונות, בהתאם לתכנית הבינוי. תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה בגובה קומה אחת.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(בהתאם לתקנות שבס, שטח הממוצע של כלל הדירות במגרש , לאחר מתן ההקלה, יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>2) בהתאם לסעיף 151(ב) 3) לפחות מחצית מיחיד (2 יחיד מתוך 3), שיוספו מעבר למותר לפי תכנית, יהיו יחיד ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר ושטחה של כל יחיד חדשה שתיוסף מעבר למותר לפי תכנית לא יעלה על 120 מ"ר.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכונות, ח. משאבות, מאגר מים , גנרטור, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות, ח. שנאים וחדרי חשמל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יה"ד	תכסית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
0	0	0	0	2	5	15	70	1657	(1) 546		237	874	455	37	מגורים ומסחר
0	0	0	0	2	1		70	250			(3) 68	(2) 182	455	37	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) זכויות הבניה למסחר לפי הקבוע בתכנית 17/110/03/2

(ב) זכויות הבניה שניתנו בתוספת כחלון מיועדת ל- 3 יחידות הדיור שנוספו לפי תקנות שבס.

ניתן להשתמש בזכויות הבניה לשירות שנוספו מכוח הקלת "כחלון" גם מחוץ ליחידות הדיור שנוספו מכוח תקנות "שבס" ובלבד ששטחים אלו ישויכו ליח"ד אלו וישמשו למעברים, מדרגות, הגדלת הלובי וכל שטח אחר בבנין, שאינו עיקרי, לשימוש משותף של הדיירים ולצורך הכללת יחידות הדיור הללו במבנה.

(ג) השטחים לחניה הם לחניה בלבד, לא תותר המרה של שטחי חניה לשטחי שירות אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 91 מ"ר שרות

455 מ"ר חניון.

(2) 40%.

(3) 15%.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	<p>התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה. עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>עיצוב החזיתות ופני המעטפת החיצונית של הבנינים בכל הקשור לחומרי חיפוי גמר הקירות, תאור אופי וגודל של רכיבים אדריכליים כגון מרפסות קונוליות בולטות, מרפסות בנסיגה, פתחים, מעקות, סיומת המבנה, גוונים, שילוב חומרים וכד' יכן יתייחסות כללית לפיתוח בכל הקשור לחומרים חיבור בין קומת המסד המסחרית לשטח הציבורי, הכל יהיה על פי חוברת הנחיות לעיצוב שאושרה ע"י מליאת המועצה ובאישור של מהנדס הוועדה.</p>															
6.2	חניה															
	<p>החניה תהיה בגבולות המגרש, בהתאם לנספח התנועה והחניה ועל פי מדיניות הוועדה בחוברת עיצוב עירוני לשכונה הכוללת המתייחס לתקן חניה מופחת. לא תחויב כניסה לחניה מכיוון שד' התמרים.</p>															
6.3	סקר סייסמי															
	<p>סיכונים סייסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>															
6.4	פסולת בניין															
	<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>															
6.5	תשתיות															
	<p>כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים</p> <p>יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה,</p> <p>בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מציר קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ' 3.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ' 6 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table>	סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו	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 עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו														
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 עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														





תכנון זמין
הדפסה 20

תשתיות	6.5
<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. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה . 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 - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה בהם מחויבת בניה מסחרית בקומת הקרקע יהא אישור הבקשה להיתר בניה בהבט הסביבתי ע"י היחידה הסביבתית של עיריית אילת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

הריסות ופינויים	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת כל בניה לרבות גדר או מחסום אשר יש בהם כדי למנוע את זכות המעבר לציבור המסומנת בתחום המגרש בשטח הגובל בדרך.</p>	

היטל השבחה	6.8
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20