

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0720615

תוספת זכויות בניה למגרש מסחרי 701 בשכונת גנים ב' באילת

מחוז

דרום

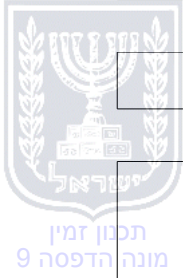
מרחב תכנון מקומי

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

המגרש בשכונת גנים ב' לייעוד מסחרי. למגרש היתר בניה. מתחת לאזור החניה, עקב הצורך בביסוס אחיד עם המבנה במגרש המשופע, נוצר חלל בין הרפסודה לרצפת החניון מעל אשר בגובהו מתאים לחלק הגבוה ביותר במגרש. לצורך הגדלת שטחי המסחר הקיימים ולניצול חלל מתחת לחניון מבוקשת תוספת שטחים בהתאם לתיקון 101 בסך הכל 240 מ"ר. כל התוספת תחת החניון וללא שינוי בחזיתות או בגגות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגרש מסחרי 701 בשכונת גנים ב' באילת

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0720615

1.198 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (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
קואורדינאטה X	194442
קואורדינאטה Y	384407

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גנים ב' מגרש 701 בפינת הרחובות ברקן ולוטוס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	ברקן		
אילת	לוטוס		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40194	מוסדר	חלק	33	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/2012	2592	6377	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 03 / 243 ממשיכות לחול.	שינוי	243 / 03 / 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				בעז שרייבמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בעז שרייבמן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/01/2019	בעז שרייבמן	16: 05 23/01/2019	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 250		27/01/2019	בעז שרייבמן	10: 08 27/01/2019	נספח בינוי	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 500		16/03/2020	בעז שרייבמן	11: 31 16/03/2020	נספח מצב מאושר	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			אורי נחמיאס יזמות והשקעות בע"מ	אשדוד	האורגים	27	03-9495967		oshra@high-group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אורי נחמיאס יזמות והשקעות בע"מ	אשדוד	האורגים	27	03-9495967		oshra@high-group.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אורי נחמיאס יזמות והשקעות בע"מ	אשדוד	האורגים	27	03-9495967		oshra@high-group.co.il
אחר		רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5456158		a-darom@land.gov.il



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בעז שרייבמן		יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדרי	תל אביב- יפו	סוקולוב		03-5465361		arc@schreib man.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 למגרש מסחרי 701 בשכונת גנים ב' באילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח עיקרי מאושר 500 מ"ר ובתוספת 240 מ"ר סה"כ לצרכי מסחר 740 מ"ר. עפ"י סעיף 62א(א)16(א)(1).
2. שטח שרות מאושר ומוצע 90 מ"ר - ללא שינוי.
3. גובה המבנה מותר ומוצע 5.5 מ' - ללא שינוי.
4. שינוי תכסית מותרת מאושר 49.5% מוצע 70%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

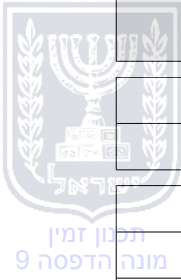
יעוד	תאי שטח	
מסחר	701	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מסחר	701
תיחום מתוכנית קודמת	מסחר	701

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,198	100
סה"כ	1,198	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,198.08	100
סה"כ	1,198.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. מבנה מסחרי בקומה אחת מעל הקרקע. במבנה יותר שימוש לחנויות, בתי עסק, בתי קפה וכדומה.</p> <p>ב. אזור מגבלות בניה : לא תותר כל פעילות קבע הכולל מתקני ישיבה ו/או פנאי בטווח מינימלי של 3 מט' משטח מתקני הטרנספורמציה והמיתוג.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>אדריכלות</p> <p>גובה :</p> <p>גובה מבנה מירבי ממפלס הכניסה 5.5 מ'.</p> <p>גובה פנימי, מרצפה לתקרת בטון, לא יעלה על 4.50 מ'.</p> <p>ארכדה :</p> <p>לכיוון רחובות ברקן ולוטוס תותר הצללה במתכונת של ארכדה, קולונדה או מצללה עד קו בנין אפס וע"פ חוק התו"ב.</p> <p>חניה :</p> <p>החניה תתבצע בתחום המגרש עפ"י נספח הבינוי המנחה ועפ"י תקן החניה התקף באילת בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>עיצוב אדריכלי :</p> <p>כמפורט בסעיף 6.1.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי		
(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	5.5	70	830			90 (1)	740	1198	701	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר חדר אשפה מתוך ה-90 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט. למרתפים קו בנין 0..

(3) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>מתקנים טכניים :</p> <p>כל המתקנים הטכניים שיוצבו על גגות המבנים, לרבות מדחסי מיזוג אויר, יוסתרו ע"י מסתור בנוי שיוצג בתכנית הבקשה להיתר הבניה ויהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין ובאותם חומרי גמר. גובה מסתור לא יעלה על 2.50 מ' מעל לגובה רום בנין מותר.</p> <p>צנרות פרטיות :</p> <p>כל צנרת בבנין (כגון : צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, צינורות מי גשם, מיזוג אויר, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. חומרי גמר :</p> <p>יותר גמר טיח (אקרילי או טיח עמיד אחר) ב"גוונים" אדמה" או לבן שבור משולב בחיפוי אבן בעיבודים שונים ביחס של 50% משטח החזית. לא יותר גמר התזה "שפריץ".</p> <p>גגות :</p> <p>גגות כל הבניינים יהיו שטוחים, בגמר ריצוף או חצץ ליצירת גמר נאות בחזית החמישית. ארכדה :</p> <p>ארכדה תבנה במתכונת אחידה בהתאם להיתר הקיים למבנה.</p> <p>מרחבים מוגנים :</p> <p>לתוספת הבניה יאושרו מרחבים מוגנים בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p> <p>מצללות :</p> <p>מצללות יוקמו עפ"י חוק ויהיו אחידות בעיצובן לכל תא שטח. מצללות יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה בקני"מ 1:20.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעיריית אילת בעת מתן היתרי הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה עבור המבנה המסחרי בתא שטח מס' 701 יהיה אישור מהנדס הועדה לגבי חומרי הגמר בחזיתות המבנים בכפוף להוראות סעיף 6.1 לעיל.</p> <p>ב. סיכונים ססמיים : עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 כתב שיפוי</p> <p>תנאי לאישור התכנית קיום כתב שיפוי ע"י היזם.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.5</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



התנייה

תאור שלב

מספר שלב

1 ביצוע בתוך 10 שנים מאישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית





5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה – מבנה – מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
			כמסומן בתשריט		1	5.5		49.5	590			60+30 (חדר אשפה)	500	1191	701	מסחר

