

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0626846

מגרש 10 מערב 7, אילת

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

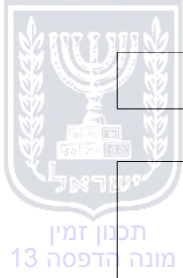
סוג תכנית

דרום

אילת

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, ושינוי במגבלות הבניה למבנה מסחרי הממוקם לאורך רחוב זהרון. המבנה מהווה מרכז מסחרי המוכר בשם "מרכז עינת" בשכונת מערב 7 באילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 10 מערב 7, אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0626846

1.2 שטח התכנית 1.392 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) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (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	193300
קואורדינאטה Y	385500

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מסחרי ברחוב זהרון, "מרכז עינת"

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	זהרון	8	

מערב 7

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40081	מוסדר	חלק	17	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /02 /101. הוראות תכנית 2 /02 /101 תחולנה על תכנית זו.	2893	1043	17/02/1983
35 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101/35 ממשיכות לחול.	3778	3209	01/07/1990
66 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101/66 ממשיכות לחול.	4365	1047	28/12/1995
2 /מק /381	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק /381 ממשיכות לחול.	5835		24/07/2008



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		12: 31 10/03/2021	אייל לוגאסי	10/07/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 49 15/06/2020	זאהר זידאן	15/06/2020	1	1: 250	מחייב	חניה
לא		12: 30 10/03/2021	אייל לוגאסי	25/03/2018	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

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			רועי נכסים אילת בע"מ	אילת	זהרון (1)	8			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עינת.

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		eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	903	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		אילת	רוזמרין	2	054-3099300		avi.arch19@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 מציעה תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין, ושינוי תכסית במבנה מסחרי במערב 7.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)16(א)(1)

מאושר: עיקרי מעל הקרקע 418 מ"ר (30%)

מוצע: עיקרי מעל הקרקע 696 מ"ר תוספת של 278 מ"ר

(2) שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

מאושר:

קו בניין אחורי - 4.5 מ'

קו בניין צדי ימני (מזרח) 2מ'

קו בניים צדי שמאלי (מערב) 3מ' ונקודתי 0.

מוצע:

קו בניין אחורי 0-

קו בניין צדי ימני (מזרח) 0

קו בניים צדי שמאלי (מערב) 0

* ללא פתיחת פתחים בקו בניין 0.

(3) קביעת תכסית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

מוצע: 54%



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	10



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	1,392	100
סה"כ	1,392	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,391.89	100
סה"כ	1,391.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מבנה מסחרי קומה אחת + גלריה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חומת אבן היקפית והמעקה המתכת באזור החניה הקיימת יהיו בגובה בהתאם למפורט בחוק לעניין גובה הקיר / מעקה.
ב	בינוי ו/או פיתוח ביצוע התוספות במסגרת תכנית זו ישולב בהתחדשות כללית של המרכז בלבד. לא תוגש בקשה להיתר בניה לביצוע התוספות המוקנות מכוח תכנית זו אלא במסגרת היתר בניה הכולל התחדשות כוללת. התחדשות כוללת תכלול לכל הפחות פתרונות לכל מעטפת הקירות החיצוניים, פיתוח החוץ ושילוט. כלל הפתרונות יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, שילוט יאושר בוועדת השילוט העירונית.
ג	עיצוב אדריכלי במסגרת היתר בניה יוצע פתרון הסתרה למערכות כחלק בלתי נפרד מפתרון ההתחדשות הכולל.
ד	עיצוב אדריכלי במסגרת היתר הבניה תוצע חזית פעילה כלפי הפארק.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		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		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי
						שרות		עיקרי	שרות	עיקרי					
10	0	0	0	1	1 (1)	54	1114	348		70	696	1392	10	מסחר	מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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) קומה אחת+גלריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <p>1) בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו תכלול התחדשות כוללת של המרכז המסחרי כאמור בסעיף 4.1.2.</p> <p>2) תנאי להיתר בניה - ביצוע בפועל של הפעולות הנדרשות ביחס לתקרת הפלפל עפ"י דו"ח מהנדס מבנים מצד מגיש התכנית מבוקר ע"י המהנדס מבנים מצד הוועדה המקומית. כל הבדיקות לפי חוזר מנכ"ל מיוחד 5/2007 ו/או כל הנחיה תקפה אחרת של הממשלה ו/או הרשויות הרלוונטיות. הדוח"ות יעודכנו, ככל הנדרש, למועד הליך הרישוי.</p>	
<p>6.2 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי לאישור תחילת העבודות לביצוע התוספת מכח התב"ע יהיה קבלת אישור מהנדס מטעם הוועדה המקומית על סיום הסדרת תקרת הפל קל בהתאם לחוזר מנכ"ל.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה הארצי בעת הבקשה להיתר. נספח החניה בתכנית זו הינו נספח מחייב.</p>	
<p>6.4 סקר סייסמי</p>	<p>6.4</p>
<p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. 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 של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</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</p> <p>ינתן 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> <p>סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p>	



תשתיות	6.5
<p>20 מ' 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>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, ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p>	



פסולת בניין	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מרוכז. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מרוכז כדין.</p>	

היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	שלב א' - ביצוע הפעולות הנדרשות בתקרת הפלקל הקיימת ואישור מהנדס מבנים בהתאם לחוזר מנכ"ל מיוחד 5/2007 ו/או כל הנחיה תקפה אחרת של הממשלה ו/או הרשויות הרלוונטיות.
		שלב ב' - ביצוע יתר הפעולות בהתאם לתכנית ז.ז.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13