

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0781815

מרכז יוסטין - תוספת זכויות בניה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/03/2022

להפקיד את התכנית

12/02/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מתייחסת למגרש 115, הממוקם בפינת רח' המלאכה ורח' התושיה, אזור התעשיה הישן, אילת. במגרש קיימים 2 מבנים, המאושרים לפי היתר בניה מס' 20170223 משנת 2017 - מבנה מסחרי "מרכז יוסטין" בחזית רח' המלאכה ומבנה אחסון בחצר האחורית. במגרש חלות 2 תכניות מאושרות :

תכנית מתאר מקומית מס' 602-0188391 למגרש 115 בלבד (אושרה ב-2016), הסדירה את השינויים הקיימים בהוראות התכנית וקבעה מגבלות בניה.

תכנית מפורטת מס' 250/03/2 (אושרה ב-2018), שמטרתה קביעת זכויות, יעודים ושימושים חדשים לצורך התחדשות עירונית של כל האזור התעשיה הישן.

מטרת תכנית זו - הסדרת זכויות הקיימות בתת הקרקע במרכז יוסטין, הסדרת קווי בניין הקיימים במבנה אחסון אחורי ותוספת זכויות עבור קומת אחסון נוספת למחסן הקיים.

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 250/03/2 להתחדשות עירונית וכוללת הוראות המאפשרות בעתיד, ככל שיוחלט להרוס את המבנה הקיים ולהקים במקומו חדש, לממש אפשרות להתחדשות עירונית.

מצב זכויות בנייה מאושר לפי תכנית 250/03/2 - 100% (2193.0 מ"ר) משטח המגרש לתעשייה ומסחר. תוספת זכויות בניה לפי תכנית זו - 17% (370 מ"ר) משטח המגרש למסחר.

סה"כ זכויות המבוקשות - 117% (2563.0 מ"ר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז יוסטין - תוספת זכויות בניה
-----	------------------------	-----------	---------------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	602-0781815
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	2.193 דונם
-----	------------	-------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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	195625
קואורדינאטה Y	386200

1.5.2 תיאור מקום

רח' המלאכה 5, איזור תעשיה ישן, אילת

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	המלאכה	5	

שכונה איזור תעשיה ישן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40001	מוסדר	חלק	114	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4 /141 /03 /2	114
250 /03 /2	245

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2018		6752	7756	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 250 /03 /2. הוראות תכנית 250 /03 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	250 /03 /2
30/08/2016		9421	7330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0188391 ממשיכות לחול.	שינוי	602-0188391
16/12/1982		402	2874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /141 .4 הוראות תכנית 2 /03 / 4 /141 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 /141 /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			ולרי קורזיוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ולרי קורזיוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	10: 34 04/12/2022	זידאן זאהר	27/11/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	15: 32 20/07/2022	ולרי קורזיוב	08/12/2019	2	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	שלמה לוי (1)		רז נתן נדל"ן	אילת	המלאכה		08-6300000		Shlomi@ra znathan.co.i 1

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9212 אילת.

1.8.2 יזם

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	ולרי קורזיוב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים	65	08-6340551		al6340551@g mail.com
תנועה	יועץ	זידאן זאהר	118890		אילות	(2)	9	054-3099300		Ivri.eng.ltd@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.

(2) כתובת: קריית המשרדים קומה 3 חטיבת הנגב 9, אילת..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הסדרת תוספת קומה תת קרקעית קיימת למקלט במרכז יוסטין. שינוי נקודתי בקו בנין ותוספת זכויות בניה עבור קומת אחסון נוספת למחסן האחורי. שינוי בחלוקת זכויות בניה לפי מפלסים וקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה תת קרקעית למקלט.
2. הסדרת שינוי בקו בנין למחסן הקיים.
3. תוספת זכויות לבניית קומת אחסון נוספת מעל המחסן הקיים.
4. שינוי בחלוקת זכויות בניה לפי מפלסים וקומות בהתאם למצב הקיים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד		תאי שטח
מסחר ותעשייה		115
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעשייה	115
סטיו	מסחר ותעשייה	115

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעשייה	2,193	100
סה"כ	2,193	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה	2,192.8	100
סה"כ	2,192.8	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים המותרים (תא שטח 115): לקומת מרתף - שטחים לצורכי שירות (כגון מחסנים, ח.ביטחון, ח.טרפו, ח.טכניים שונים) וחניה בלבד. לקומת קרקע בלבד: השימוש בקומת קרקע או במפלס הכניסה הקובעת יהיה למסחר בלבד, וחזיתות יופנו לרחוב. תכליות המסחר במתחם - חנויות למיניהן, שירותי הסעדה ובתי קפה. תעשייה קלה ובתי מלאכה שלא מזהמים ושאינם מהווים מטרד סביבתי כל שהוא. קומות העליונות: משרדים, תעשייה קלה ומלאכה, אחסנה. לא יותרו שימושים בחומרים מסוכנים המהווים סיכון ו/או מטרידים סביבתיים ומזהמים על פי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה ואגף רישוי עסקים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> בחזית רחוב המלאכה תבנה קולונדה בקו בנין אפס. מתקנים טכניים - תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג שגובהם לא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג הבטון. ייבנה מעקה הסתרה למתקנים הטכניים בגובה עד ל 2.0 מ' מפני הגג. יתוכננו ביתני אשפה נגישים וסגורים.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בכל תחום המסומן הנחיות מיוחדות בתשריט יתקיימו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> אין לבנות כל מבנה. ריצוף השטח יעשה באמצעות לבנים משתלבות באישור מהנדס הוועדה המקומית. לא ימוקמו כל תשתיות גלויות. בשטח זה יותר מעבר רכב לחניון תת קרקעית, חניות, גינות וחצר משק. הקטנת האזור להנחיות מיוחדות תיעשה רק עפ"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אשר תשמור על העיקרון של בניה ע"פ קווי הבניין המוצעים בתשריט. תכנית הבינוי והעיצוב תלווה בתכנית תנועה וחניה אשר תיערך ע"י יועץ תנועה ותכלול מערך חניה ע"פ תקן החניה התקף במועד הגשת היתר. הבינוי בתחום השטח המסומן בתשריט כ-"הנחיות מיוחדות", יותר כל עוד קיים המבנה הנוכחי לרבות הקומה, מכוח תכנית זו וכל עוד לא נעשה בינוי בשטח החניה. נהרס המבנה הקיים, או סומן להריסה בהיתר, או הוגשה בקשה להיתר בשטח החניה למבנה חדש, תיאסר כל בניה בשטח המסומן עם הנחיות מיוחדות וכל בניה חדשה תותנה בהריסת הבינוי בשטח זה. <p>הערה: סימון ה-"הנחיות מיוחדות" היינם בהתאם למופיע בתכנית מס' 250/03/2.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט	1	115	מסחר	מסחר ותעשייה
(4) 3	(3)	(3)	(3)	1	2	1225	2193	1	115	מסחר	מסחר ותעשייה
(4) 3	(3)	(3)	(3)	1	2	1373	2193	1	115	תעשייה	מסחר ותעשייה

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) תוספת 370.70 מ"ר עבור קומת אחסון בלבד. שטחי הקולונדה יהיו מעבר לשטחים הרשומים בטבלת הזכויות.

(2) 9.80 מ' - גובה כללי, 12.0 מ' - גובה יציאה לגג, מפלס ה-0.00=+19.25.

(3) כפי שמצוין בתשריט.

(4) קו בניין אפס קדמי מחייב לקולונדה ולקומות עליונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. היתרי בניה יותנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. לעת הריסת המבנה הקיים, או סימון להריסה בהיתר, או הגשת בקשה להיתר בשטח החניה למבנה חדש - תיאסר כל בניה בשטח המסומן עם הנחיות מיוחדות וכל בניה חדשה תותנה בהריסת הבינוי בשטח זה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה לתוספת בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ה. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה, עקב עבודות הבניה והצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	סקר סייסמי
	<p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפני ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>א. טיפול וסילוק פסולת יעשו בהתאם להנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. הקצאת שטחים לאצירה, טיפול ופינוי פסולת, ובכלל זה הקצאת השטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה. תעשה בהתאם להנחיות הרשות המקומית, התקפות בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ג. הנחיות לטיפול ופינוי פסולת ביתית ובכלל זה :</p> <ul style="list-style-type: none"> - מכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרש, בחדרים סגורים או במקומות מוסתרים או ממכלי אצירה מוטמנים. - מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למס' זרמים בתחום המגרש/הבניין, ולכול הפחות לשני זרמים: פסולת רטובה (אורגנית) ופסולת יבשה (אריזות, מיכלים וכד'). - תינתן עדיפות לאצירת הפסולת בחדרים ייעודיים ולשימוש במדחסים. <p>ד. פסולת יבשה :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ייעשה שימוש חוזר בעודפי עפר כגון מילוי שטחים ושימוש בתשתיות או פינוי לאתר מורשה ומאושר על פי כל דין. פינוי עודפי עפר בתאום עם היח' הסביבתית אילת. - פסולת בניין כתוצאה משיפוצים או בנייה חדשה הטעונים היתר בניה - תועבר למחזור או להטמנה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. <p>ה. הריסת מבנים : הריסת מבנים מעל 500 מ"ר תלווה בגריסת הפסולת ומחזורת בתאום עם היחידה הסביבתית אילת.</p> <p>ו. פסולת למחזור : גזם, פסולת אלקטרוניקה, נייר, פלסטיק וברזל - יועברו למחזור ישירות לחברות ממחזורות או באמצעות תחנת המעבר. היקפי המחזור ייקבעו על יעדי מחזור הקבועים בחקיקה הרלוונטית לכל סוג פסולת.</p>

תשתיות	6.5
<p>א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים המוסמכים. ב. כל מבנה בשטח המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית בהתאם לתכנית מאושרת על ידי הוועדה המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

