

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1039080

מרכז מסחרי במגרש מס' 401, רובע 11 שחמון, אילת

מחוז

דרום

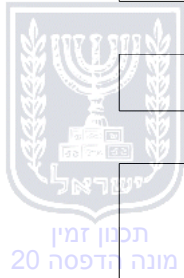
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005195358/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה למגרש מסחרי מס' 401, הנמצא בשכ' שחמון, רובע 11, אילת, הגדלת זכויות בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ושינוי בקווי בניין. הצורך להגדלת שטחים מסחריים נובע מביקוש לשרותי מסחר לדיירי השכונה. התכנית מגדילה שטח עיקרי מ - 750 מ"ר ל - 1200 מ"ר ושטח שרות מ - 150 מ"ר ל - 250 מ"ר מעל המפלס הכניסה הקובעת ומוסיפה שטחי שרות בהיקף של 1450 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור חנייה תת קרקעית.



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	מרכז מסחרי במגרש מס' 401, רובע 11 שחמון, אילת
-----	------------------------	-----------	---

מספר התכנית 602-1039080

1.2 שטח התכנית 1.585 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

192278

קואורדינאטה Y

384320

1.5.2 תיאור מקום

רובע 11 בשכ' שחמון, 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

שכונה

שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40131	מוסדר	חלק	44	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>223 /02 /2</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 2 /2 /223 בתחומה.	5735	477		08/11/2007



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	25/06/2024	נטליה ליפובצקי	17: 55 25/06/2024	נספח בינוי לתכנית	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	24/01/2024	יוסי כהן	17: 46 19/02/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/07/2023	נטליה ליפובצקי	15: 54 12/07/2023		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	אריאל בוסקילה		א.ג. בוסקילה עבודות בניה בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933925		nairzano@gmail.com
	פרטי	גד בוסקילה		א.ג. בוסקילה עבודות בניה בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933925		nairzano@gmail.com

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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יוסי כהן	44534893	א.ד. כהן בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6490730		pnina.adcohen@gmail.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

תוכנית מאפשרת למגרש מסחרי מס' 401 הגדלת זכויות בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה למטרות עיקרית ושרות מעל המפלס הכניסה הקובעת.
2. קביעת זכויות בניה למטרת שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת הוראות הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד		תאי שטח
מסחר		401
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר	401
קו בנין עילי	מסחר	401
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מסחרי	1,585	100
סה"כ	1,585	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,585	100
סה"כ	1,585	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
חנויות, סופרמרקט, מספרות, גלריות, מאפיות, בתי קפה ומסעדות, משרדים, שירותים פיננסיים לרבות בנקים, שירותי אשנב כגון דואר וכד'.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1. תותר הקמת מבנה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומרתף. גובה הבנייה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת. מבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 2. גגות המבנה יהיו גגות שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. לא תורשה הקמת מתקנים וסככות על הגג, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה באישור הוועדה המקומית. 3. חומרי גמר יהיו קשיחים כגון: בטון חשוף, אבן, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח מינרלי, משרביות וכ"ו באישור הוועדה המקומית. 4. חזיתות הפונות לרחובות ולשטח ציבורי פתוח יתוכננו כחזיתות מסחריות שאינן אטומות. 5. חלונות ראוה ודלתות כניסה: א. פתחי החזית המסחרית יהיו בגובה מינימלי של 2.40 מ'. ב. 80% משטחם יהיה מחומר שקוף. ג. חלונות הראווה והכניסה לא יחרגו מקו חזית בית העסק, ולא יהוו הפרעה, חסימה או מכשול למעבר הולכי רגל. ד. הכניסות למבנה מהרחוב תהיינה במפלס המדרכה ללא מדרגות. 6. השילוט יתוכנן בצורה אחידה לכל יחידות המסחר בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 7. קומת המרתף תשמש לחניה, אחסנה, מתקנים טכניים וכדומה. 8. תותר בניית מצללה קלה ו/או סוכך/מרקיזה ללא תמיכה מעל המדרכות מעבר לגבול המגרש. שטחם לא יכלל בזכויות הבניה. 9. בתחום המגרש מתוכנן מעבר להולכי רגל ברוחב מינימלי של 3 מ', המסומן בתשריט כ"זכות מעבר". המעבר יחבר בין המפלסים של שני הרחובות הסמוכות באופן רציף ונגיש. 10. לא תבנה גדר לכוון הרחובות הסמוכות ושטח ציבורי פתוח.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
1	2 (3)	14		70	2900	1450 (2)		250 (1)	1200	1585	401	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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

תותר בליטת גג של קומה א' עד גבולות המגרש האחורי ו/או צדדיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל: מרחבים מוגנים, מבואות משותפות, חדרי מדרגות משותפים, מעליות, מעברים ציבוריים, הצללות ושטחים למתקנים טכניים.
- (2) שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת - לצורך חנייה תת קרקעית וגם כולל מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות משותפים, מעליות, מעברים ציבוריים ושטחים למתקנים טכניים.
- (3) חדר מכונות ומבנה יציאה מחדר מדרגות לגג לא ימנו במניין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד הבריאות.
3. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר שצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.
5. רעידות אדמה : שטח התכנית נמצא באיזור הנתון לסיכוני רעידות אדמה.
 - א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - ב. לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דו"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנה בהתבסס על מקדמי ההגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה כפי שיקבע בבדיקה ישירה באתר, וזאת כהשלמה לתקן ישראלי ת"י 413 כאמור לעיל. ככל שבוצעה בדיקה ישירה באתרים סמוכים הזהים מבחינה גיאולוגית למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך היועץ את הדו"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקות הנ"ל.

6.2

חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש.

6.3

תשתיות

1. חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
2. המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית.

6.4

רישום זיקת הנאה

זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2

מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.