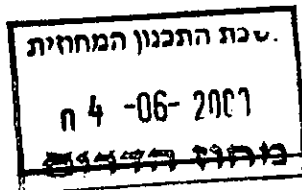


6-3573



מרחב תכנון מקומי אילת

תוכנית בניין עיר מפורטת מס' 53/135/03/2

שינוי לתוכנית בניין עיר מפורטת מס' 21/135/03/2

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

יישוב: אילת

גוש: 40025 חלקה 135

שטח התוכנית: 1299 מ"ר

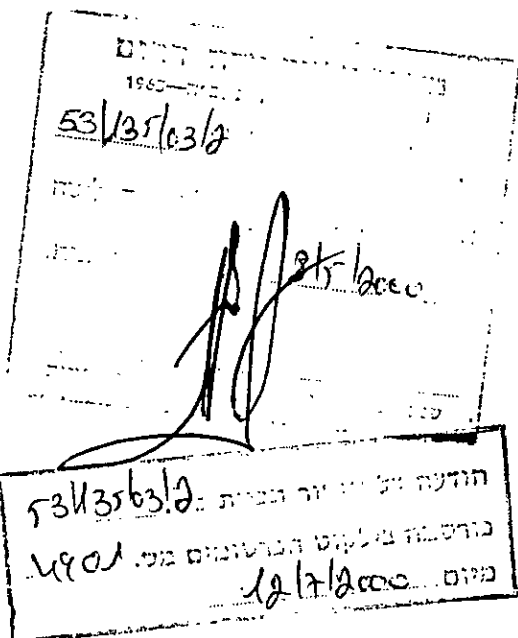
קני"מ: 1:100

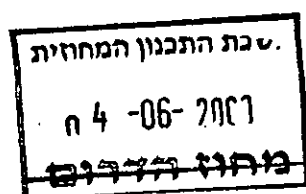
יזום התוכנית: דיירי בית 698
באמצעות זהבה גרין
698/4 טל: 07-6331933

עורך התוכנית: אדרי' קרלוס שיינר אלי כהן 22/9 ק. ים.
טל: 04-8742816 מס' רשיון 089641

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל באר שבע

תאריך: 1999





דברי הסבר

בית 698 אילת

עקרונות התוכנית

השכונה נבנתה בשנות השישים המוקדמות עם דירות בשטח ממוצע של בין 60-70 מ"ר ליחיד.

עם הזמן המשפחות גדלו והצורך להרחיב את שטח הדירות רק גבר, כי רוב הדיירים בבית מספר 698 מעוניינים להישאר בבניין בפרט ובשכונה בכלל.

לפי כך, מוגשת תוכנית מפורטת שתגדיר ותוסיף זכויות בניה לבית האמור וכל זאת לאפשר להגיש בקשות להוצאת היתרי בניה לתוספות עפ"י חוק.

01. שם התוכנית ותכולתה:

תוכנית זו תיקרא תוכנית בניין ערים מפורטת מס': 53/135/03/2 המהווה שינוי לתוכנית מס': 21/135/03/2

02. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מס': 101/02/2, כמו כן התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס': 21/135/03/2 בתחום גבולות תוכנית זו.

03. מסמכי התוכנית

- א. התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
- ב. תשריט בקני"מ: 1:500
- ג. תוכנית בינוי מנחה ומחייבת לגבי המעטפת החיצונית של הבניין 698 בקני"מ. 1:100
- ד. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

04. גבולות התוכנית:

צפון – שביל להולכי רגל
דרום – בניין מס' 652
מזרח – חנייה ציבורית
מערב – בניין מס' 682

05. מטרת התוכנית:

א. הגדלת זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ג' קיים.

06. תכלית ושימושים:

"א. אזור מגורים: ג'"
אזור זה מיועד לבנייני מגורים בני 4 קומות.

- א. לכל דייר בבניין 698 תינתן האפשרות לבנות תוספת בנייה לבית קיים כשהשטח הכולל לא יעלה על 112 מ"ר.
- ב. כל דייר מקומה ב' ואילך יהיה זכאי לבנות תוספת לבית קיים רק כאשר בנו תוספת מתחתיו.
- ג. המקלט בבניין יחולק למחסנים וישאר כרכוש המשותף של הבניין. (בעלי הדירות יבנו ממ"ד כחלופה למקלט).

07. חנייה:

בהתאם לתקן חנייה תוכנית מתאר אילת.

שכת התכנון המחזית
 7002-06-4 n
 מחוז הדרום

08. טבלת בנייה מצב קיים:

- 3 -

קוי בניין				קומות	מס' יח' דיור	סה"כ	בניה בפועל על פי היתר			שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
מערב	מזרח	דרום	צפון				למטרות שרות	למטרות עיקריות	מקום			
3	3	3	3	4	16	1098.77	51.11	1047.66		1299	135	מגורים
						1098.77	51.11	1047.66				

- א. התוכנית מס': 21/135/03/2 היא תוכנית רשות שיכונים ציבוריים שאינה מקנה זכויות בנייה אלא מתייחסת לבניה קיימת.
- ב. קווי הבניין עפ"י תוכנית מתאר מס': 101/02/2 מינימום 3.00 מ' בכל חזיתות המבנה.
- ג. כל יחידות הדירור שוות בגודלן (71.25 מ"ר) למעט דירה מס' 4 (30.25).

09. טבלת זכויות בנייה מצב מוצע:

- 4 -

קוי בניין				קומות	מס' יח' דיוך	סה"כ	זכויות בנייה			שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד		
מערב	מזרח	דרום	צפון				למטרות שרות	למטרות עיקריות	מקום					
5.5	3	6.5	2.3	4	16	1576.99 מ"ר	281.27 מ"ר	1244.61 מ"ר	מעל הקרקע	1299	135	מגורים		
									מחסנים מ"ר				מ"ר	מתחת לקרקע
									51.11					

10. תנאים להוצאות היתר הבניה

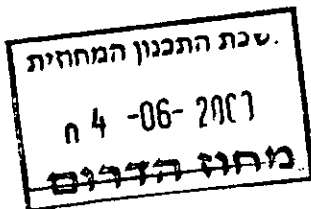
10. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. אישור מחלקת הנו"סה אזרחית לכל מערכות התשתיות.

11. עיצוב אדריכלי

גגות הבתים:

- א. יהיו יצוקים בטון מזויין כדוגמת הקיים.
- ב. המתקנים יוסתרו עפ"י פרט מעוצב על ידי מהנדס הועדה.



11.1 אישור הבקשה להיתר יהיה מותנה במתן פתרונות הולמים, הסתרת מתקנים ומערכון כגון: מצננים, מתקני מיזוג אוויר, קולטי שמש, דוודים וכיו"ב, על גג המבנה, או מקום מאושר אחר.

11.2 מהנדס הועדה של עיריית אילת תאשר את חומרי הגמר המחייבים בכל בקשה להרחבה משיקולים ארכיטקטוניים, פרט שישלב את התוספות המוצעות ברקמה השכונתית.

11.3 היתרים להרחבות ו/או תוספות כנ"ל יינתנו אך ורק בהתניה לשיפוץ חזיתות הבניין והשטחים המשותפים, ומתן פתרונות הולמים למיקום מתקנים ומערכת המיזוג לרבות חומרי הגמר בהנחיית מהנדס הועדה.

11.4 מהנדס הועדה שבעיריית אילת תתנה מתן היתר להרחבה בקומות ביניים. ביצוע הרחבה מקומה שמתחת לקומה בה מבוקשת ההרחבה.

12. חומרי גמר

הבניין יצופה בחומרים עמידים עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.

13. פרגולות

תותר פרגולה צמודה לשטחי הנגורים שבקומת הקרקע ובמרפסות הבתים שיבנו בבניין על פי קווי בניין ופרט סטנדרטי מאושר ע"י מהנדס הועדה.

14. מערכות תשתית:

א. ניקוז ותיעול - ניקוז הטבעי שבמגרש יופרד ממערכת השפכים שבבניין תוך מתן פתרונות למניעת זיהום קרקע.

ב. ביוב - השפכים המותרים לחיבור למערכת ביוב הם שפכים ביתיים בלבד.

ג. תקשורת - התקנת צנרת לתקשורת וכבלי הטלויזיה תת קרקעי.

ד. מערכות טלויזיה - לא תותר הקמת אנטנות לקליטת לווינים על גג הבניין מלבד הרכוש המשותף.

ה. חשמל - חיבור החשמל מהבניין לתשתית מתח גבוה יותר תת קרקעי.

ו. פסולת-

1. יובטח דרכי טיפול בפסולת ביתית ומניעתו היווצרות ריחות המהווים מפגע תברואתי ומפגעים חזותיים.

2. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים עפ"י תוכניות פיתוח.

3. סוג המתקנים ומיקומם יבטיח גישה נוחה לחזות נאותה.

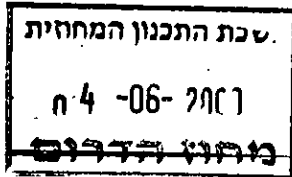
ז. כללי - כל מערכות התשתית יהיו באישור ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

15. חלוקה ורישום:

יבוצעו בהתאם להוראות סמן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשנ"ה 1965.

16. שלבי ביצוע ומועד פקיעת התוכנית:

התוכנית תבוצע תוך שנה מיום אישורה.



14. אישורים וחתימות:

יוזם התוכנית:

ועד בית 698 זהבה גרין
באמצעות - זהבה גרין
698/4 טל" 07-6331933
(מצ"ב רשימת הדיירים בסעיף 14)

זהבה גרין

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום, באר שבע ת.ד. 233

עורך התוכנית:

קרלוס שיינר אדריכל
אלי כהן 22/9 ק. ים
טל: 04-8742816
מסי רשיון 089641

שיינר
קרלוס
0089641
מ.ר.