

מרחב תכנון מקומי - אילת

מחוז דרום

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום

08.11.2004

נח קבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 9/110/03/2

המהווה שינוי לתכנית 3/110/03/2. תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושר לתוקף ע"י ועדה

שם _____
 חתימה _____

מס' תכנית מקומית 9/110/03/2
 חוק התכנון והבנייה - 1945
 9/110/03/2
 6/9/04

9/110/03/2
 הודעה על אישור תכנית מס' 9/110/03/2
 כורסמה בילקוט הכרסומים מס' 536
 8/11/05

- תאריך : ינואר 2004
- עדכונים : נובמבר 1997
- דצמבר 1997
- יוני 1998
- ספטמבר 1998
- ספטמבר 1999
- אוקטובר 2002
- נובמבר 2003
- יוני 2003

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אילת

הומלץ ע"י הועדה בשיבתה

מס' 6/110/02 מיום 6/11/02

בתנאים
 מהנדס



לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

08.11.2004

נתקבל

מבוא

התכנון מתייחס למבנה ממוקם באזור מיועד למגורים אי מיוחד ומותר באזור להפעיל
בתי פנסיונים ומשרדים על פי תכנית 3/110/03/2.

אופי האזור, אכסניות לאירוח עממי ועפ"י התכנית שבתוקף, מותר בית מגורים עם חדרים לאירוח.
התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה ושינוי מרווחים בהשוואה לרוב מגרשים באזור,
עם בנייה בפועל בקו בניין אחורי 0 מ' בקומת קרקע ו-1 מ' בקומה השנייה,
לאפשר מגורים למשפחה של היזם עם תוספת של 6 חדרים לאירוח.

חלקה 40 היא חלוקה בפועל ובה 2 בתים בבעלות נפרדת, מכאן הצורך להסדיר המצב
ולחלק החלקה לשתיים, ע"י חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 9/110/03/2 שינוי לתכנית מס' 3/110/03/2, תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

- א. 5 דפי הוראות בכתב (" להלן הוראות לתכנית").
- ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן ה"תשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:250.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

08.11.2004

נתקבל

3. מקום : א. מחוז - דרום
ב. נפה - באר שבע
ג. מקום - אילת, רח' רתמים 130, שכונת המאפיה.
ד. גוש - 40002
ה. חלקה - 63,40 (חלקי)

4. שטח התכנית : 0.907 דונם.

5. מגיש התכנית : מר אבי הילל ת.ז. 006222970.
רח' רתמים 130/1 אילת, טלפון : 08-6373817, 052-708795.

6. עורך התכנית : אייל לוגאסי, אדריכלים.
מרכז תיירות ת"ד 4077 אילת, מיקוד 88000
אדריכל לוגאסי אייל, מס' רשיון : 83782

7. בעל השקע : מנהל מקרקעי ישראל
ובעלי זכויות בקרע - עיריית אילת
- מר אבי הילל ת.ז. 006222970.
רח' רתמים 130/1 אילת, טלפון : 08-6373817, 052-708795.
- בונה אברהם ת.ז. 002251072, בונה חנה ת.ז. 005176466
רח' נח קרומר 14 רחובות, טלפון : 08-9473087

8. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 101/02/2 על שינוייה וכמו כן לתכנית מפורטת מס' 3/110/03/2, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

10. מטרת התכנית : תוספת שטחי בנייה במגרש קיים באזור מגורים א' מיוחד ע"י חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות הנחיות ומגבלות בנייה חדשות.

11. תכליות ושימושים :

- א. אזור מגורים א' מיוחד - שימושים -
- 1א. ניתן לבנות בכל מגרש בית מגורים, פנסיון משפחתי ומשרד.
- 2א. מחסן חצר - עץ + פח, קומה 1, אין לפתוח פתחים בקו בניין 0.0 מ', ניקוז הגג לפני המגרש בלבד.
- 3א. סככת רכב - עץ + פח, אין לפתוח פתחים בקו בניין 0.0 מ', ניקוז הגג לפני המגרש בלבד.
- ב. דרכים - מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

08.11.2004

נתקבל

12. טבלת זכויות ומגבלות :

א. מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מס' 3/110/03/2

א'1

לוח אזורים				
גובה המבנה		שטח במ"ר	סימון בתשריט	אזור ומספר מבן
מס' קומות				
סה"כ	קומות	קרקע	כתום מתוחם בכתום כהה	מגורים א' מיוחד מבן 14
2	1	1		

א'2

לוח אזורים (המשך)				
גובה קומות וגובה כללי במ"ר				
מרתף נטו	ק.קרקע/ עמודים נטו	ק.קרקע חנויות נטו	קומות נטו	גובה כולל ברוטו מפני הקרקע
2.20 מ'	2.50 מ'	--	2.50 מ'	7.60 מ'

א'3

לוח אזורים (המשך)							
יעוד לפי קומות ואחוזי בנייה מותרים בקומות							
מרתף	קרקע	%	בינים	%	קומות	%	סה"כ בנייה %
מקלט	מגורים, משרדים ופנסיון משפחתי	35	--	--	מגורים, משרדים ופנסיון משפחתי	35	70%

א'4

לוח אזורים (המשך)								
מרווחים במ'								
קדמי			אחורי			צדדי		
מרתף	ק.קרקע	קומות	מרתף	ק.קרקע	קומות	מרתף	ק.קרקע	קומות
--	5.00	5.00	--	5.00	5.00	--	כקיים	5.00

א'5

לוח אזורים (המשך)		
הערות		צפיפות
		מסחר
תוספת קומה לשיפור תנאי המגורים של המשפחה, יותר שימוש כפנסיון משפחתי ומשרדים.		מגורים כקיים אין להוסיף יחידות דיור

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע											
ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	היקפי בניה מרביים במגרש במגרש ב- % או במ"ר				קווי בניין			מס' קומות	גובה מבנה במ' גובה
			על קרקעי	סה"כ עיקרי + שרות	תכסית מרבית	אחורי	קדמי	צדדי			
									עיקרי		
מגורים א' מיוחד	40 א'	380 מ"ר	100%	19%	119%	58%	כמסומן בתשריט * ****			2	7.90 **
	40 ב'	360 מ"ר	100%	19%	119%	58%	כמסומן בתשריט * ****			2	7.90 **

הערות:

- * קווי בניין לקומה העליונה - 1.0 מ', קווי בניין למחסן - 0.0 מ', קווי בניין לסככת הרכב - 0.0 מ'.
- ** גובה 7.90 מ', כולל חלל הגג ובו יוסתרו מתקנים.
- *** שימושים מותרים למטרות שרות: מחסנים, ממ"ד, חדרי שרות וסככת רכב.
- **** תיאסר בניית פתחים בקירות שיעמדו על קו בניין אפס.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
08.11.2004
נתקבל

13 . תנאים למתן היתר בנייה :

- א. אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית.
- ב. מתקנים כגון: מערכת צינון ו/או מיזוג אוויר, מתקני גז, מתקן לייבוש כביסה וכו', יהיו משולבים באופן ארכיטקטוני בפרוייקט.
- ג. התרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

14 . מערכות תשתית : מערכות תשתיות, מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' יהיו באישור הרשויות המוסמכות ויהיו תת קרקעיים. במידה ויהיה צורך להעברת תשתיות עירוניות בגבול צפוני, זה יעשה על חשבון היוזם.

15 . חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

16 . חניה : תקן החנייה יהיה עפ"י תכנית מתאר אילת, פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ובמידת הצורך גם במסגרת פתרונות חניה מרוכזים, למספר מגרשים, שינתנו ע"י עיריית אילת.

17 . הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב)

לחוק תכנון ובניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

18 . זמן ביצוע : 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית .

