

לשירות המבחן והתעודות
 משרד המבחן והתעודות
 17.04.2005
 נתקבל

מחוז הדרום – מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס'. 55/135/03/2
 שינוי לתכנית מפורטת מס'. 37/135/03/2

מנהל מחוז הדרום
 17-04-2005
 דוגל רחוב

שכונת הדקל, אילת

הוראות התכנית

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

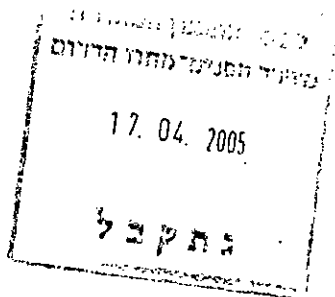
שם _____
 חתימה _____

משרד המבחן והתעודות
 חוק התכנון והמבנה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס'. 55/135/03/2
 הועדה המחוקקת לתכנון ולמבנה הארץ
 ביום 7/3/05
 סמנכ"ל המבחן

הודעה על אישור תכנית מס'. 55/135/03/2
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס'. 54
 מיום 8/6/05

: ספטמבר 2000, יולי 2002, מרץ 2003, יולי 2003, מרץ 2004, אוגוסט 2004

תאריך



מבוא

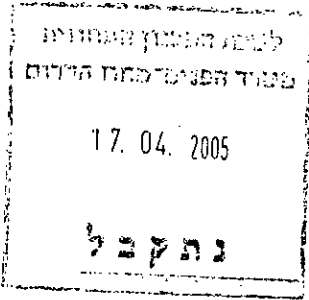
שכונת הדקל היא שכונה וותיקה באילת, השכונה תוכננה בשנות השישים כשטחי המגורים היו מינימליים.

במשך הזמן עלתה רמת החיים בארץ, בעיר ובשכונה ואתם הדרישה למגורים מרווחים יותר.

העירייה הכירה בכך ויזמה תכנית סטנדרטית להגדלת הדירות, מבלי שהדבר התבטא בת.ב.ע. חדשה. שינוי הת.ב.ע. 37/135/03/2, שעליה מתבססת תכנית זו, אפשרה הגדלת בתי ה"טורים" בשכונה אך לא התייחסה להגדלת "בתי הקומות" בה.

מאז התווספה בניה במגרש מס. 208 והשתנו גבולותיו. משום כך מבוקש שינוי הת.ב.ע. הזה.

בתכנית זו מבוקשים הגדלת אחוזי הבנייה במגרש 208, בהוספת קומה ושינוי קווי בניין, זאת על מנת לאפשר הבאת מצב הבנייה ממצב "de facto" למצב "de jure". בכך תינתן תשובה ריאלית לדרישות הדיירים.



- הדרום : 1. מחוז
באר שבע : 2. נפה
אילת, שכי הדקל, רחי גשרון, בית 411 : 3. מקום
40011 : 4. גוש
11 וחלק מחלקה 152 (בהסדר) : 5. חלקה
6. מגישי התכנית :
סויסה כוכבה ת.ז. 55619167 ושלמה
ת.ז. 75348979 רחי גשרון 411/7, ת.ד. 7136, אילת
7. בעלי הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל ;
סמלסון עדית ת.ז. 22836217 411/2 אילת ;
מלול חיים ת.ז. 56140429 411/3 אילת ;
מכורש יצחק ת.ז. 53577188 411/4 אילת ;
מוסקוביץ זאב ת.ז. 411050 411/5 אילת ;
רווה שרה ת.ז. 10455855 411/6 אילת ;
סויסה כוכבה ת.ז. 55619167 ושלמה
ת.ז. 75348979 411/7 אילת ;
אסרף דוד ת.ז. 58470683 ואורלי ת.ז. 2238565
411/8 אילת.
8. עורך התכנית :
אדרי' אליאס כץ (מס' רישום 16781),
א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ, ת.ד. 202 אילת
9. ציונים בתשריט :
בהתאם למתואר ומסומן במקרא התשריט.
10. מסמכי התכנית :
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד
מהתכנית :
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות
התכנית");
ב. תשריט הערוך בק. מ. 1:250 (להלן
"התשריט");
ג. נספח בינוי מנחה בק. מ. 1:250 המחייב לעניין
פריסת המבנים ומיקומם במגרש.
11. שטח התכנית : 0.894 ד'
12. יחס לתכניות אחרות :
התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר אילת
מס' 101/02/2 ולתכנית מפורטת מס' 37/135/03/2
מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.

13. מטרת התכנית

- יצירת מסגרת תכנונית חדשה לאזור מגורים בי קיים ע"י
- א. קביעת מספר הקומות המרבי ע"י תוספת קומה.
 - ב. קביעת קווי בניין מרביים לבינוי המוצע לרבות קווי בניין "אפס".
 - ג. קביעת מספר יחידות מרבי בשטח המגרש.
 - ד. קביעת תכנית מרבית והוראות לבינוי.
 - ה. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
 - ו. קביעת זכויות בניה וחלוקתן בין 8 יחידות הדיור הקיימות במגרש.
 - ז. קביעת מגבלות גובה והנחיות לבניה.
 - ח. הצמדת חצרות וסימון מקום המצללות ליחידות הדיור בקומת קרקע עפ"י המסומן בתכנית הבינוי.



14. תכליות ושימושים

- אזור מגורים ב - 2.** תותר בנייה בתי מגורים בני שלוש קומות כשקומה ב' קשורה לקומה א' (הקיימת) במדרגות פנימיות בלבד, ראה נספח בינוי מנחה.
- גובה מרבי שלוש קומות - 8.95 מ' ממפלס 0.00 קיים.
 - גובה מרבי קומה אחת - 3.50 מ' ממפלס 0.00 קיים (ראה נספח בינוי מנחה).
 - גובה מרבי לפרגולה - 2.50 מ' מעל מפלס 0.00 קיים.
- חומרי גמר תוספת בניה – טיח וצבע כמו במבנה הקיים.
- גגות - רעפים כמו במבנה הקיים.

משרד התכנון והערים
17.04.2005
ת.ק.ב.ל

15. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה:

א. מצב קיים לפי תכנית המתאר 101/02/2:

איזור	השטח המינימלי של מגרש (מ"ר)	אחוזי הבנייה משטח המגרש	שטח הרצפה בכל הקומות (%)	מספר מקסימלי של קומות	גובה מקסימלי של בית (מ')	קווי בנין מינימליים (מ')		
						חזית ראשית /או משנית	צדדית	אחורית
אזור מגורים ב'	500	25	100	4	16.0	6	4	7

ב. מצב קיים לפי תכנית מפורטת מס. 21/135/03/2:

איזור	מספר הקומות	צבע האזור בתשריט	קווי בנין (מ')		
			קדמי	צדדית	אחורית
מגורים	2	תכלת	כמפורט בתשריט		

ג. מצב קיים לפי תכנית מפורטת מס. 37/135/03/2:

קו בנין במרווח קדמי 2 מ'. קו בנין במרווח אחורי 3 מ'. קו בנין במרווח צדדי, לא יחרוג מהמצב הקיים.

ד. מצב מוצע:

ס"ח מס' יח"ד	גובה בנייה מרבי מותר מעל 00.0+		קווי בנין			ס"ח לכל הקומות (%)	תכנית מרבית (%)	היקפי בניה מרביים במגרש (מ"ר)				שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעד המגרש
	מ'	מס' קומות	א	צ	ק			ס"ח	למטרות שרות (מ"ר)	למטרות עיקריות (מ"ר)	מיקום			
8	8.95	3	א	צ	ק	115	50	450	-	450	קומת הקרקע	0.894	208	אזור מגורים ב-2
								371	-	371	קומה א'			
								210	-	210	קומה ב'			
								1031	-	1031	ס"ח לכל הקומות			

הערות:

1. זכויות בנייה לדירות (ראה נספח בינוי מנחה):

מס' דירה	מיקום	היקפי בניה למטרות עיקריות (מ"ר)	שטח מצללה (מ"ר)
1	קומת הקרקע	91.00	46.0
2	קומה א' + ב'	143.36	-
3	קומת הקרקע	85.96	38.0
4	קומה א' + ב'	138.32	-
5	קומת הקרקע	134.71	34.0
6	קומה א' + ב'	160.00	-
7	קומת הקרקע	137.87	34.0
8	קומה א' + ב'	140.0	-
סה"כ לכל הקומות:			152.00
			1031.22

2. גובה הפתחים לכוון קו קדמי ואחורי כמו בבניין הקיים;
 3. לא יותר שינוי במדרגות הכניסה לקומה א';
 4. במקום שהמבנה חורג מקו הבניין הקדמי המוצע לא ייחשב הדבר כסיבה להריסה (דירה 6);
 5. תותר הצמדת חצרות בשני הצדדים של הבית לטובת הדיירים בקומת הקרקע, בגבולות החומות המסומנים בנספח הבינוי;
 6. תותר בנית מצללות מחוץ לקוי הבניין במקומות ובגדלים המסומנים בנספח הבינוי;
- המצללות תבנינה לפי פרט סטנדרטי של עיריית אילת.

16. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

17. תנאים להוצאת היתרי בניה : היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

18. תשתיות : יובטחו התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, אספקת מים, חשמל, טלפון, התקנת הביוב ומתקנים לאיסוף האשפה - הכל לשביעות מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

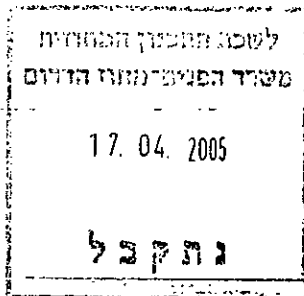
חשמל :
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה

17.04.2005

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיפוי	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים
ובמרחק קטן מ- 2.00 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם
אלא לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת
החשמל-מחוז הדרום.


19. חניה : החנייה במגרש הצמוד המיועד לכך.
20. שלבי ביצוע : תוך 3 שנים מעת אישור תכנית זו.



21. חתימות :

סויסה מוכנה ושלמה

מגישי התכנית :

22/2 

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע :

א.כ.א. אדרכלים (1997) בע"מ
ת.ד. 204 מילת 88101
טל 6325891 פקס 6325897

עורך התכנית :

4.04.05

