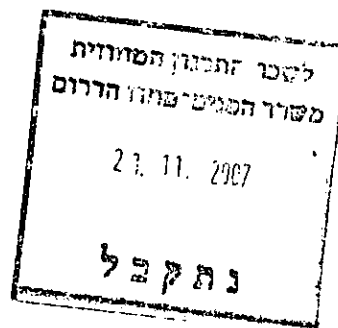


605763

מרחב תכנון מקומי - אילת

מחוז דרום



הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' 64/135/03/2

לשכונת יעלים, רח' אילות מס' 700, אילת

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 64/135/03/2	
הועדה המנהלית לתכנון ולבניה החליטה	
כיום	לאשר את התכנית
מנהל התכנון	יו"ר הועדה המנהלית

תאריך : מרץ 2005
עידכון : מרץ 2007

הודעה על אישור תכנית מס' 64/135/03/2
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5769
מיום 9/1/08

מבוא לתכנית מפורטת מס' 64/135/03/2

התכנית מציעה תוספת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
במטרה לשדרג ולחדש את הבניין ואת הדירות בו.

מהות השינוי המבוקש במסגרת התכנית מתאימה את עצמה לראייה האסטרטגית של עיריית אילת
לעניין עיבוי וחיזוק אזור המעי"ר במגורים איכותיים.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 64/135/03/2, שכונת יעלים, רח' אילות מס' 700, אילת.
2. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (" להלן הוראות לתכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן ה"תשריט").
 - ג. נספח בינוי מנחה, ערוך בקני"מ 1:200 (להלן ה"נספח בינוי").
3. מקום : רח' אילות בית 700, שכונת יעלים, אילת.
4. מחוז : דרום
5. נפה : באר שבע
6. גוש : 40009
7. חלקות וחלקי חלקות : 239, 219, 231 (חלקי)
8. שטח התכנית : 1424 מ"ר.
9. מגישי התכנית : חוכר' דירות מס' : 700/1 מטלון מרגרט, 700/2 יחזקאל רוני ואלביליה רות 700/3 פרידזון גנדי, 700/4 מיטנטל רחל מטילדה וסרגיי, 700/5 צירניאק בוריס ואלנה, 700/6 שדה דב ומרצדס, 700/7 עטר חיים ומיטנטל אריאלה, 700/8 דותן נתן ורויטל, ואהרונ' אורית ובנימין, 700/9 ברכה חיים ואסתר, 700/10 אביב חיים, 700/11 סקזי מרדכי ונעמי, 700/12 גמליאל רמי, 700/13 בוזגלו רות 700/14 עמר ריקה ויוסף, 700/15 יהוד שמשון באמצעות מר' סקזי מרדכי ת.ז. 046725750, 700/11, אילת, טלפון : 08-6333388.
10. עורך התכנית : אייל לוגאסי, אדריכלים. אדריכל לוגאסי אייל, מס' רשיון : 83782 מרכז תיירות ת"ד 4077 אילת, מיקוד 88000
11. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
ובעלי הזכויות בקרקע : 700/1 מטלון מרגרט, 700/2 יחזקאל רוני ואלביליה רות 700/3 פרידזון גנדי, 700/4 מיטנטל רחל מטילדה וסרגיי, 700/5 צירניאק בוריס ואלנה, 700/6 שדה דב ומרצדס, 700/7 עטר חיים ומיטנטל אריאלה, 700/8 דותן נתן ורויטל, ואהרונ' אורית ובנימין, 700/9 ברכה חיים ואסתר, 700/10 אביב חיים, 700/11 סקזי מרדכי ונעמי, 700/12 גמליאל רמי, 700/13 בוזגלו רות 700/14 עמר ריקה ויוסף, 700/15 יהוד שמשון
12. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה תכנית מס' 18/135/03/2 וכפופה לתכנית מס' 4/18/8 (41/135/03/2) למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
14. מטרת התכנית : א. הגדלת שטחי בניה מרביים לכ-1840 מ"ר מתוכם כ-1665 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
 ב. קביעת קווי בניין לרבות קווי בניין 0.
15. תכליות ושימושים :
 - אזור מגורים ג' – אזור זה מיועד לבנייני מגורים משותפים בני 4 קומות.
 - זכות מעבר לציבור – במגרש מס' 301 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט. לא תותר בניה מעל המעבר.
 - מעל הכניסה למקלט תותר בניה החל מקומה ראשונה על עמודים, בכדי לאפשר כניסה חופשית למקלט, כמסומן בנספח הבינוי.
 - זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה למעבר בפנקס רישום המקרקעין.

16 . טבלת זכויות ומגבלות בניה:

א. מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מס' 18/135/03/2

א'1

לוח אזורים						
האזור	מס' סידורי תת אזור	סימון בתשריט	שטח במ"ר מגרש/חלקה	מגרש מינימלי מ"ר	גובה המבנה מס' קומות	
					קרקע	סה"כ
מגורים ג'	1	צהוב	1000 - 2500	לפי קיים	1 לפי הקיים	4 לפי הקיים

א'2

לוח אזורים (המשך)							
יעוד לפי קומות ואחוזי בנייה מותרים בקומות							
מרתף	קרקע	%	בינים	%	קומות	% לכל קומה	סה"כ % בנייה
מקלט	כניסה ומתקנים	לפי הקיים	לפי הקיים	--	מגורים	לפי הקיים	לפי הקיים

א'3

לוח אזורים (המשך)								
מרווחים במ"ר								
קדמי			אחורי			צדדי		
מרתף	ק.קרקע	קומות	מרתף	ק.קרקע	קומות	מרתף	ק.קרקע	קומות
--	5	5	--	5	5	--	5	5

א'4

לוח אזורים (המשך)		
צפיפות		הערות
מגורים	מסחר	
12 יח"ד/דונם	--	* תוספת בניה ושיפור תנאי מגורים לפי חלק ט' ג-4

16 . טבלת זכויות ומגבלות בנייה :

ב. מצב מוצע – עפ"י תכנית זו

קווי בניין (מ"ז)			מס' יח' דיור	גובה בנייה מרבית לפי מ"י	מס' קומות מרבית	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר						שטח מגרש מוצע במ"ר	מס' מגרש	אזור
א	צ	ק				תכנית שטח מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שדות		מטרות עיקריות				
						מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה					
כמסומן בתשריט			15	11.5	4	460 מ"ר	1840 מ"ר (למעט המקלט הקיים)	175 מ"ר **	מקלט קיים*	1665 מ"ר	--	913	219	מגורים ג'

* המקלט הצמוד למבנה משמש את דיירי המבנים : 701, 700, 257 ועובר אורח ברח' אילות עד פנית שד' התמרים.
** שטחי השרות ישמשו לחדרי שרות, מחסנים, מרפסות מקורות, חלל הכניסה לבניין ומעברים בקומות.

17. תנאים למתן היתר בנייה :

התרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים :

- א. לכל דייר בבניין 700 תינתן האפשרות לבנות תוספת בניה לבית הקיים , כשהשטח הכולל לדירה לא יעלה על 115 מ"ר.
- ב. כל דייר מקומה ב' ואילך יהיה זכאי לבנות תוספת לבית הקיים רק כאשר בנו תוספת מתחתיו.
- ג. סיכונים סיסמיים :עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

18. מערכות תשתית :

כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

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

סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שנפחם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

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

20. חניה : עפ"י תקן החנייה שיהיה תקף בעת מתן היתר בניה.

22. חתימות :

מס' 2374

מגישי התכנית: דיירי בית 700
באמצעות מר' סקזי מרדכי 700/11

לוגסי אייל אדריכלים
מס' 8782
מרכז תיוגות אילת

עורך התכנית: אדריכל אייל לוגאסי.

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מס' 2374