

מס' 559-ST

הוראות התכנית

לשכת המעורבות מזרחי ושפניס-מזרחי/מזרחי 28.09.2008 מקבל

מחוז הדרום - מרחב תכנון מקומי אילת
נפה - באר שבע

תכנית מפורטת מס' 57/135/03/2

בית מס' 341, שכונת יעלים, אילת

57/135/03/2 25/2/08 מיונה ל המסמך מיונה ל המסמך

57/135/03/2
5883

מיונה ל המסמך

תאריך

: פברואר 1998, נובמבר 2000, דצמבר 2005, אוגוסט 2006,
פברואר 2007, מאי 2007, יולי 2007, יוני 2008, אוגוסט 2008

מבוא

שכונת יעלים היא השכונה הוותיקה בין שכונות המגורים באילת, השכונה תוכננה בשנות החמישים כשרמת החיים הייתה נמוכה ביותר.

מאז גדלו המשפחות המאכלסות את השכונה ואחוזי הבניה הנדרשים גדלו בהתאם.

בתכנית זו מבוקשת הגדלה של זכויות הבניה לארבעה יח"ד במגרש 7341 ללא תוספות יחידות דיור.

תוספות הבניה יהיו בקומת הקרקע וכן בקומה א' עפ"י נספח הבינוי.

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 57/135/03/2
בית מס' 341, שכונת יעלים, אילת
2. ציונים בתשריט : כמתואר בתשריט ומסומן במקרא התשריט.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").
ב. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250
4. שטח התכנית : 0.861 דונם
5. גוש : 40010
6. חלקה : 238
7. מקום : רח' הנחושת, בנין 341, שכונת יעלים, אילת
8. מגישי התכנית : זיתון מרים ת.ז. 6-05637808, 341/4 אילת,
זיתון חי ת.ז. 0-05338850, 341/4 אילת
9. בעלי עניין בקרקע : מנהל מקרקעי ישראל,
זוגייר בהירה ת.ז. 2-05834962, 341/1 אילת,
זוגייר ירמי ת.ז. 3-05421796, 341/1 אילת,
זיתון מרדכי ת.ז. 62818752, 341/2 אילת,
זיתון עליזה ת.ז. 53449963, 341/2 אילת,
זיתון הלן ת.ז. 7-05843214, 341/3 אילת,
זיתון רמי ת.ז. 6-05843912, 341/3 אילת,
זיתון מרים ת.ז. 6-05637808, 341/4 אילת,
זיתון חי ת.ז. 0-05338850, 341/4 אילת.
10. עורך התכנית : אדר' גדעון כץ (מס' רשיון 116163)
א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ,
ת.ד. 202 אילת, טל. 6325891-08
11. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכנית 26/135/03/2 ו-מס' 54/135/03/2
(תרש"צ 4/18/12) בתחום גבולות תכנית זו, כמו כן התכנית
כפופה להוראות תכנית מתאר אילת מס' 101/02/2.
12. מטרת התכנית : א. יצירת מסגרת תכנונית חדשה לאזור מגורים קיים.
ב. תוספת זכויות בניה.
ג. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
ד. שינוי קווי בניין.
13. תכליות ושימושים : אזור מגורים - תותר בנייה בתי מגורים - קוטג'ים בני 2 קומות
באותה דירה.

14. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מצב קיים לפי תכנית מס' 26/135/03/2:

מס' יח"ד	גובה בניה מותר מעל +0.00		קו בנין			תכנית מרבית (%)	היקפי בניה מרביים בקומה (ב- %)		שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד המגרש
	מ' קומות	מ'	א	צ	ק		למטרות עיקריות (%)	מיקום			
4	2	8.0	5.0	אפס	4.0	50%	50%	קומת קרקע	0.861	7341	אזור מגורים
							50%	קומה א'			
							75%	סה"כ אחוזי בניה מכסימים (א)			

מצב מוצע:

מס' יח"ד	גובה בניה מותר מעל +0.00		קו בנין			תכנית מרבית (מ"ר)	היקפי בניה מרביים בקומה (במ"ר)				שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד המגרש
	מ' קומות	מ'	א	צ	ק		סה"כ (מ"ר)	למטרות עיקריות (מ"ר)	למטרות שירות (מ"ר)	מיקום			
4	2	8.0	כמסומן בתשריט			600.0	600.0*	60.0	540.0	קומת הקרקע	0.861	7341	אזור מגורים
							280.0*	60.0	220.0	קומה א'			
							880.0*	120.0	760.0	סה"כ לכל הקומות			

- א. * שטח מרבי ליחידת דיור - בקומת קרקע 150.0 מ"ר, בקומה א' 70.0 מ"ר. שטחים אלו כוללים 15 מ"ר שטחי שירות לקומה המיועדים לחדרי מדרגות, מחסנים ומרפסות שירות.
- ב. קו הבניין הכללי יהיה 0 למעט בחזית המזרחית של המגרש. קו הבניין הפנימי יהיה עפ"י הבינוי הקיים והמוצע, כמסומן באדום בנספח הבינוי המצורף לתכנית.
- ג. גובה רכס המבנה המרבי יהיה 8.0 מ' ממפלס 0.00 הקיים, כולל חלל הגג ובו יוסתרו המתקנים ההנדסיים.
- ד. בחללים/חצרות שייווצרו בין קו הבניין הכללי לקו הבינוי, תותר בניית מצללות.

הערה:

15. חומרי גימור : חומרי הגימור יהיו כחומרי הגימור הקיימים במבנה עתה.

16. תנאים למתן היתר בניה : היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.

**17. שירותים ומערכות
תשתית**

- א. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותחברנה לרשת העירונית, הכל לשביעות רצוןן של הרשויות המוסמכות. אספקת מים – היזם יבצע חבור לרשת המים. ביוב – תבוצע מערכת ביוב עם חבור למערכת הביוב העירונית. ניקוז – ע"י חלחול או נגר עילי עד לנקודת חלחול בגבולות המגרש. חשמל – היזם יבצע חבור לרשת החשמל הארצית. פנוי אשפה – מיקום ושיטה בתאום עיריית אילת וע"פ דרישות ש.פ.ע. הוראות בניין ופיתוח לתשתיות חשמל: ב. 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:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל 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'

18. חניה : חניה על פי תקן חניה הארצי.

19. שלבי ביצוע : 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

20. חתימות :

מגישי התכנית

: זיתון מרים

: זיתון חי

בעלי עניין בקרקע

: מנהל מקרקעי ישראל

זוגייר בהירה זוגייר בהירה

זוגייר ירמי

זיתון מרדכי

זיתון עליזה

זיתון הלן

זיתון רמי

זיתון מרים

זיתון חי

עורך התכנית

: אדר' גדעון כץ (מס' רשיון 116163)
א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ, ת.ד. 202 אילת

א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ
א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ
טל. 6325891 פקס 6325897
טל. 88101

אין לנ התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה
מ... עם רשויות התכנון המוסמכות.
תתיכנתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית, או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם דיון הסכם
ב.א.כ. בגינו, ואין התכנתנו זו בהה במקום הטמכת כל
בניל זנות בשטח הגרון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקי ועפיי כל דין.
לפניו הסר ספק סודות בזה כי אם נישא או יעשה עי
ידינו דרכים בגין השטח הנלוו, תכנית, אין בהתכנתנו
על התכנית הכרה או הודעה בענין הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו להחליט בולל הפרתו עיי מי שרכש
מאגנו על פיו זכויות כלשהן בשטח הנלו ו/או על כל זכו
אחרת המוכרת לנו מכל הטל. סודות ועפיי כל דין
שכן התכנתנו ניתנת אך ורק מ.ה.ה. טל. טל. טל. טל. טל.
מחלל מקרקעי ישראל
מחלל הדירים

23.9.08
אילת
אדר' גדעון כץ
א.כ. אדריכלים
מרכז תכנון