

מרחב תכנון מקומי - אילת

מחוז דרום

לשכר זה ללא דמיונות
מסד הפנימי מסד הדדום
18.02.2010
נהקבל

הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' 62/135/03/2
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שכונת הדקל בין רח' ברנע לרח' נחל עמרם

כ"י
 חוק
 אישור הכנס
 העדה ה
 ביום
 מנהל התכנון
 יחיד הועדה המוחרזת
 שנת 1965
 62/135/3/2
 85/1/2

הודעה על אישור חכ"ה מס. 64/135/02/ל
 כרסמה בילקוט הפרסומים מס. 628
 28/9/02
 חז"ם

תאריך : פברואר 2010
עדכון : יולי 2009
פברואר 2005
מרץ 2007
יולי 2006
אוגוסט 2007
ינואר 2008
נובמבר 2008
מאי 2009

מבוא

התכנית מציעה יצירת מסגרת תכנונית חדשה למגרשים באזור מגורים קיים ושינוי ייעודם לאזור מגורים מיוחד .
זאת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

השינוי המוצע תואם את הראיה האסטרטגית של עיריית אילת, לעניין עיבוי וחיזוק במגורים איכותיים באזור המרכז והשכונות הוותיקות.

מס' יחידות הדיור עפ"י תכניות מאושרות כ- 60 יח"ד
מספר יחידות הדיור עפ"י התכנית המוצעת במגרש 173 - סה"כ 210 יח"ד
במצב המוצע מגרש 171 יהיה ביעוד שפ"פ לשימוש גינה משותפת וחניה תת קרקעית.

מספר יחידות הדיור הקיימות ברקע התכנית :
עפ"י התכנית המאושרת והמוצעת במגרשים 43, 44, 45, 46 - סה"כ 48 יח"ד

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מס' 62/135/03/2, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שכונת הדקל בין רח' ברנע לרח' נחל עמרם.
2. **מסמכי התכנית :** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (" להלן הוראות לתכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 500 : 1 (להלן "התשריט").
 - ג. נספח בינויי מנחה (מחייב לגבי קווי בניין, גובה ומספר קומות) בקנ"מ 250 : 1 (להלן "נספח הבינויי").
 - ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 250 : 1.
 - ה. דו"ח חקירת סיכונים סיסמיים.
 - ו. תסקיר סביבתי: בדיקת הצללה.
3. **מקום :** אילת, שכונת הדקל בין רחוב ברנע לרחוב נחל עמרם.
4. **מחוז :** דרום
5. **נפה :** באר שבע
6. **גושים :** 40027, 40011 (ארעי)
7. **חלקות וחלקי חלקות :** בגוש 40011 - 71, 70, 69, 68, 67, 66, 146, 103, 145, 102 (חלקי), 147 (חלקי) בגוש 40027 ארעי - חלקה 1 (ארעית) (חלקי)
8. **שטח התכנית :** 14,035 מ"ר.
9. **מגישי התכנית :** אבינועם לוי יזמות ופרויקטים בע"מ ח.פ. 513406645 ת.ד. 1321 אילת טל: 0522888162 מורשה חתימה : עוד' שי גור ת.ז. 022361679
10. **עורך התכנית :** אדריכל לוגאסי אייל, מס' רשיון : 83782 ת"ד 4077 מיקוד 88000 אילת, טל: 08-6340269.
11. **בעל הקרקע ובעלי זכויות בקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל. אבינועם לוי יזמות ופרויקטים בע"מ ח.פ. 513406645 ת.ד. 1321 אילת טל: 0522888162 מורשה חתימה : עוד' שי גור ת.ז. 022361679
12. **ציונים בתשריט :** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
13. **יחס לתכניות אחרות :** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 ומשנה את תרש"צ מס' 4/18/01 (135/03/2) ותרש"צ מס' 4/18/05 (21/135/03/2).
14. **מטרת התכנית :** א. יצירת מסגרת תכנונית חדשה למגרשים באזור מגורים קיים. ב. שינויי יעוד מ"מגורים 2 קומות" ל"אזור מגורים מיוחד" - 9 קומות במגרש 173. ג. שינויי יעוד מ"מגורים 2 קומות" ל"שטח פרטי פתוח" - במגרש 171. ד. קביעת שטחי בניה מרביים (מעל למפלס הכניסה הקובעת) למגרש 173 : כ-22,598.6 מ"ר מתוכם כ-16,954.6 מ"ר המהווים שטחים עיקריים. במגרש 171 נקבעו שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד. ה. קביעת שטחי בניה מרביים למגרשים 43, 44, 45 ו-46 : כ-4,781.7 מ"ר מתוכם כ-4327.3 מ"ר המהווים שטחים עיקריים. ו. קביעת קווי בניין לרבות קווי בניין 0. ז. קביעת מס' יחידות הדיור 258 יח"ד, מתוכם 210 יח"ד למגרש 173.

15. **תכליות ושימושים :** 15.1 אזור מגורים מיוחד – מגרש 173
באזור זה תותר הקמתם של מבנים עד 9 קומות.
15.2 דרכים - מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט,
אזורים מסוימים בתחום הדרך (עפ"י נספח התנועה והחניה) ישמשו לחניה
עבור המגרשים הסמוכים (עפ"י תקן החניה של עיריית אילת).
15.3 אזור מגורים ג' - מגרשים 43, 44, 45, 46
באזור זה תותר הקמתם של מבנים של 3-4 קומות.
15.4 שטח פרטי פתוח - מגרש 171
אזור זה מיועד לגינה משותפת מעברים וחניה תת קרקעית ,
הגינה המשותפת תחויב בגודל של 500 מ"ר לפחות ושאר השטח ישמש
למעברים לציבור (תותר כניסה לחניה התת קרקעית).
באזור יותרו מצללות ומעבר תשתיות מתחת לקרקע.
כמו כן, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, תותר בניה לשימוש חניה ואחסנה .
15.5 דרך להולכי רגל - אזור זה מיועד למעבר הולכי רגל וגינון
למטרת צל ונוי, לא תותר כל בניה באזור זה.

16. **טבלת זכויות ומגבלות בניה :**
א. **מצב קיים עפ"י תרש"צ 4/18/1 (135/03/2):**
לא נקבעו זכויות בניה במצב הקיים.

- ב. **מצב קיים עפ"י תרש"צ 4/18/1 (תכנית מס' 21/135/03/2):**

האזור	מספר הקומות	צבע האזור בתשריט	קווי בניין		
			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	2	תכלת	כמפורט בתשריט		
מגורים	3 - 4	צהוב	כמפורט בתשריט		

- ג. **מצב מוצע:**

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	היקפי בניה מרביים במגרש ב-%				תכנית מרבית ב-%	קווי בניין			גובה בניה מרבי מותר		מס' יח"ד
			מיקום	עיקרי	שרות	סה"כ		קדמי	צדדי	אחורי	לפי מ'	מס' קומות	
שטח פרטי פתוח	171	852	מעל מפלס הכניסה הקובעת	--	--	--	--	כמסומן בתשריט				ק. מרתף	--
			מתחת למפלס הכניסה הקובעת	--	*97%	97%							
אזור מגורים מיוחד	173	5644	מעל מפלס הכניסה הקובעת	300.4 %	100%	400.4%	80%	כמסומן בתשריט			31.5 מ'	9 + 2 ק. מרתף	210
			מתחת למפלס הכניסה הקובעת	--	*97%	97%							
אזור מגורים ג'	43	942	מעל מפלס הכניסה הקובעת	115%	12%	127%	43%	כמסומן בתשריט			12 מ'	3	12
	44	962	מעל מפלס הכניסה הקובעת	112%	12%	124%	42%	כמסומן בתשריט			12 מ'	3	12
	45	1041	מעל מפלס הכניסה הקובעת	104%	11%	115%	39%	כמסומן בתשריט			12 מ'	3	12
	46	1013	מעל מפלס הכניסה הקובעת	107%	11%	118%	40%	כמסומן בתשריט			12 מ'	3	12

הערות:

- * אחוזי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לקרקע ישמשו לחניות (ראה נספח תנועה וחניה) ומחסנים .

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

18. חניית: החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

19. תנאים למתן היתר בניה: היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:

- (א) הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית, תכנית הבינוי והפיתוח תכלול:
- תכנית בינוי לביצוע – הקובעת מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כניסה לבניינים, מספר הבתים על מגרש למגורים, גגות הבניינים, חתכים אופייניים של הרחובות והדרכים המשולבות. התכנית תלווה בתכנית פיתוח השטח שתכלול בין היתר תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות ודרכים משולבות, חומרי בניה של קירות תמך וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ופסולת, הנחיות לביצוע מצללות במגרשי החניה והוראות לפיתוח המגרש (ראה להלן). כל האלמנטים של ריהוט הרחוב יהיו בהסכמת עיריית אילת.
 - לדירות בקומות הקרקע תינתן אפשרות לניצול חלקים מהמגרש לגינות פרטיות ובלבד שתצוין חלוקה זאת בכל מגרש ומגרש בתכנית ההגשה.
 - בקומה התת קרקעית תותר חניה עבור המבנים.
 - תכנית פיתוח למגרש – כחלק מהבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח בקני"מ 1:250/1:100 שתוכן ע"י אדריכל נוף רשום ובה יפורטו הנושאים הבאים: גבהי רצפות, גבהים ושיפועים באתר, פתרון חניה כולל מצללות ועצים בוגרים להצללה, קירות תמך, פריסה ופרטי קירות וגדר, שילוב מתקני גז, כביסה, פילרים וכו', תאורת חצר, מתקן לסילוק אשפה, פינות משחק ושיבה, תכנית נטיעה והשקיה. בפיתוח החצרות יושם דגש על הצללה מרבית ע"י מצללות ועצי צל בוגרים.

(ב) סיכונים סיסמיים –

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת ההיתר.
 2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצת קרקע שאותר באזור.
 3. היתר הבניה יותנה בפיקוח צמוד של גיאולוג מנוסה בתחום התהליכים האופייניים לפעילות טקטונית שיבחן קיום עקבות וצלקות עקב העתקות. עם סיום החישוב יוגש לוועדה המקומית דו"ח שממצאיו יהוו תנאי למתן היתר בניה.
- (ג) איסוף וטיפול בפסולת בנין – לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית איסוף וטיפול בפסולת בניין. התכנית תכלול לפחות את ההיבטים הבאים – הערכת כמויות, גריסה ומחזור הפסולת במקום, תכנית פינוי והסכם פינוי עם אתר פסולת או יעד מחזור אחר, אמצעי בקרה ואכיפת הטיפול וסילוק פסולת הבניין.

(ד) הגבלות בניה בגין שדה תעופה אילת –

1. על תחום התכנית חלות הגבלות גובה הנובעות מקיומו של שדה תעופה אילת (י. הויזמן). תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה בכל תחום התכנית, לרבות הקמת מכשולים דקיקים, אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור.

20. 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 לקווי 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 ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה.

כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

21. **הפקעות לצרכי ציבור :** מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

22. **שלבי ביצוע :** 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית .

מגישי התכנית :

08-6373492

83782/.2.m

עורך התכנית : אדריכל אייל לוגאסי.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
ובעלי זכויות בקרקע :

אבינועם לוי יזמות ופרויקטים בע"מ ח.פ. 513406645
מורשה חתימה : עוד' שי גור ת.ז. 022361679