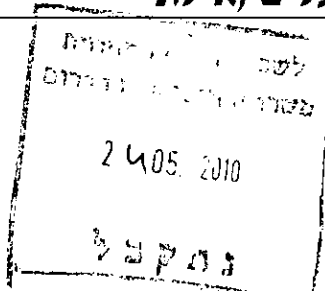


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 71/135/03/2

בית צמוד קרקע, במגרש 518, שכונת יעלים, אילת



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת.

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 71/135/03/2 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10/5/10 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 71/135/03/2 כורסמה בילקוט המרשמים מס' 8/10/10 מיום 8/10/10	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין למגרש 518 א.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בית צמוד קרקע במגרש 518, שכונת יעלים,
אילת.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

71/135/03/2

מספר התוכנית

0.213 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 7 שלב ההגשה

מספר מהדורה בשלב

דצמבר 09

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילת
- קואורדינטה X 195175
קואורדינטה Y 386600
- 1.5.2 תיאור מקום** רח' ראמים 518/2, שכונת יעלים, אילת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב אילת
- שכונה שכונת יעלים
רחוב רח' ראמים
מספר בית 518/2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40052	• מוסדר	• חלק מהגוש	79	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
18/135/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 18/135/03/2 ממשיכות לחול.	2692	12/2/81
46/135/03/2 (תרשי"צ 4/18/10)	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 46/135/03/2 ממשיכות לחול.		15/3/93

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	• מחייב	1:250		1	ספטמבר 2009	אייל לונסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		18		ספטמבר 2009	אייל לונסי	עיריית אילת.	
תכנית בינוי	מנחה , מחייב לגבי קווי הבניה והגובה.	1:100		1	ספטמבר 2009	אייל לונסי	עיריית אילת.	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא דלבנטי.	ישראל אברהם ודלילה	52662818	לא דלבנטי.	לא דלבנטי	518/2 אילת	0522763835			

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא דלבנטי.			לא דלבנטי.	לא דלבנטי.					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקווה 4 קריית הממשלה נאר שבע	08-6264333			
• בעלי זכויות בקרקע	לא רלבנטי	ישראללי אברהם ודליה	52662818 54351903	לא רלבנטי	לא רלבנטי	518/2 אילת	0522763835			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	אדריכל מודד	אייל לונסי	058437633	.83782		ת.ד. 4077 אילת	6340269	0523443825	6370861	
• מודד	מוסמך מודד	ויטלי סוסניצקי		902		ת.ד. 200 אילת	6323122		6323124	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת זכויות בניה ושינויי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה.
 ב. שינויי בקו בניין אחורי מ-5מ' ל-0, למחסן בלבד.
 ג. שינויי בקו בניין קדמי מ-4מ' ל-0, לקומת הקרקע בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.213 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר (עיקרי)	75%	36%+	111%		
	מס' יחיד	1	-	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
תא מס' 1	מגורים בבניה צמודת קרקע דו קומתי.
4.1.2	הוראות
א.	בית צמוד קרקע, דו קומתי.
ב.	גמר התכנון : יהיה עפ"י נספח הבינוי קירות חוץ- טיח מגוון חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה.
ג.	פרגולה : תותר התקנת פרגולות הצללה, עפ"י נספח הבינוי : במרפסות, בחצרות ועל הגג (להצללה על המערכות הטכניות).
ד.	יציאה לגג ע"י המשך מהלך המדרגות עד לגובה (נקודתי) 9.0 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	ציד ציד-ימני	ציד-ציד-שמאלי	אחורי
			שטחי בניה סה"כ			מתחת לפניסה הקובעת							מערל לפניסה הקובעת					
			שטח	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי											
מגורים ב'1	1	213	קומה א: 47%	-	--	--	263 מ"ר	123.5%	76.5%	1	9 מ' גובה נקי של מהלך העליה לגג	2	0 בקומות הקרקע 4 בק.א'	0	0	0	5*	
																		ק.בניסה: 64%

הערות:

* פרט למחסן (קיים) בקו בנין 0, קומה אחת בלבד.

** תותר התקנת פרגולות הצללה פתוחה, עפ"י נספח הבינוי: במרפסות, בחצרות ועל הגג (להצללה על המערכות הסכניות).

*** התקבלה הקלה באחוזי בניה שאושרה בוועדת משנה מס' 10/6/02 (מיום 25/11/02).

5.2

מצב מאושר, 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	
						סה"כ
						קרקע
מגורים 1-ב		תכלת מותחם בכחול ומקוקו בכחול	--	לפי קיים	1	2

א'2

לוח אזורים (המשך)							
יעוד לפי קומות ואחוזי בנייה מותרים בקומות							
מרתף	קרקע	%	בינים	%	קומות	% לכל קומה	סה"כ בנייה %
מקלט	מגורים	50	--	--	מגורים	50	*75%

א'3

לוח אזורים (המשך)								
מרווחים במ"ר								
קדמי			אחורי			צדדי		
מרתף	ק.קרקע	קומות	מרתף	ק.קרקע	קומות	מרתף	ק.קרקע	קומות
--	4.00	4.00	--	5.00	5.00	--	0	0

א'4

לוח אזורים (המשך)		
צפיפות		הערות
מגורים	מסחר	
5 יח"/דונם	--	* תוספת בניה ושיפור תנאי מגורים לפי חלק ט' ב-4-1 ולפי תכניות מצורפות לנספח.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יוצאו ע"י הרשות המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
- תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה יהיה פירוק או הריסה של כל החריגות בבנין, כולל קירוי האיסכורית על הגג.

6.2. היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.3. חניה

פתרון חנייה עפ"י המצב הקיים (בשטח צבורי).

6.4. 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

9. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	12/10		52662818 54351903	ישראלי אברהם ישראלי דליה	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
			058437633	אייל לוגאסי	עורך התכנית
		לוגסי אייל אדו יכלים מ.ר. 83782 ת.ד. 4077 אילת, 88000			

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי _____	V	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	V	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אייל לוגאסי (שם), מספר זהות 058437633, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 71/135/03/2 ששמה בית צמוד קרקע במגרש 518, שכונת יעלים, אילת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 83782.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לוגסי אייל אדריכלים
 מ.ר. 83782
 ת.ד. 4077 א, ת. 88000

חתימת המצהיר

20.5.10

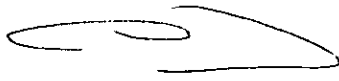
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 71/135/03/2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17/03/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

902
מספר רשיון

ויטלי סוסניצקי
שם המודד המוסמך

17.11.07

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

2
חתימה

מספר רשיון
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

(א) ע"פ חוק מס' 6 ע"פ חוק מס' 6
(החוקים).
מס' 6 ע"פ חוק מס' 6 ע"פ חוק מס' 6
(מאריך עכשיו).

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.	ל"ר		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.	ל"ר		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.	ל"ר		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית