

עיריית אילת
אגף הנדסה

2010-07-06

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מח' תכנון

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 76/135/03/2

שם תוכנית: בית 266 שכ' יעלים - אילת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

13.09.2010

נתקבל

מחוז:

מרחב תכנון מקומי:

אילת

סוג תוכנית:

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הומלץ ע"י <u>21/2/10</u> מס' <u>18/2/10</u> מיום <u>18/2/10</u> בתנאים <u>30</u> יו"ר <u>30</u> מהנדס <u>30</u>	
משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>76/135/03/2</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>12/7/10</u> לאשר את התכנית מנהל התכנון <u>30</u> יו"ר הועדה המחוזית <u>30</u>	
הודעת על אישור תכנית מס' <u>76/135/03/2</u> בורסמת בילקוט תפחטומים מס' <u>6158</u> מיום <u>8/11/10</u>	

קובץ: 829-H-C01

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מתקנת את תכנית מס' 26/135/03/2 בתחום מגרש מס' 266.
תכנית 26/135/03/2 נערכה על רקע חלקות ולא על רקע מגרשים ובשל העדר חפיפה ביניהם
נוצר מצב שבמגרש 266 קיימים שני יעודי קרקע – מגורים א' ומגורים ב'.
כמו כן מוסיפה תכנית זו זכויות בניה למגרש, תוספת 2 יח"ד לבית מספר 4 ומשנה קווי בנין
על מנת להסדיר בניה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית בית 266 שכ' יעלים - אילת

מספר התוכנית 76/135/03/2

1.2 שטח התוכנית 1.145 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20.07.2010

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

לפי סעיף" בחוק 62

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילת
קואורדינטה X 195175
קואורדינטה Y 386075
- 1.5.2 תיאור מקום** בית טורי ברחוב יעלים
- 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 יעלים
רחוב יעלים
מספר בית 266

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	מוסדר	חלק מהגוש	54	81,83,128

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
18/135/03/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 18/135/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	2797	25.03.1982
26/135/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 26/135/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	3215	23.06.1985

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קצ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	16	---	20.07.2010	אדרי' גדעון כץ		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	---	1	20.07.2010	אדרי' גדעון כץ		
נספח בינוי	מנחה מחייב לעניין קווי בניין, גובה המדרבי ומספר יחידות הדיור	1:100	---	1	20.07.2010	אדרי' גדעון כץ		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משליםים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיירבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על המהיירבים לפני המנחים יגברו המסמכים המהיירבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיירבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

תכנית זו מתקנת את תכנית מס' 26/135/03/2 בתחום מגרש מס' 266. תכנית 26/135/03/2 נערכה על רקע חלקות ולא על רקע מגרשים ובשל העדר חפיפה ביניהם נוצר מצב שבמגרש 266 קיימים שני יעודי קרקע – מגורים א' ומגורים ב'. כמו כן מוסיפה תכנית זו זכויות בניה למגרש, תוספת 2 יח"ד לבית מספר 4 ומשנה קווי בנין על מנת להסדיר בניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע: תיקון תכנית מס' 26/135/03/2 שינוי ממגורים א' למגורים ב' בחלק משטח המגרש.
- ב. תוספת זכויות בניה: מותר – 37.5% בכל קומה סה"כ 75% מוצע – 104% (חלוקת הזכויות עפ"י טבלת זכויות הבניה)
- ג. תוספת יח"ד: מותר – 4 יח"ד. מוצע – 6 יח"ד.
- ד. שינוי קווי בנין: קו בנין אחורי: מותר – 5 מ', מוצע – קו בנין 0. קו בנין קדמי: מותר – 4 מ', מוצע – 3.5 מ' ונקודתית 2.0 מ'. קו בנין צדדי שמאלי: עפ"י תכנית 26/135/03/2 מותר 0, בתוכנית זו מוצע 1.5-6.7 מ'. קו בנין צדדי ימני: עפ"י תכנית 26/135/03/2 מותר 0, בתוכנית זו מוצע 1.7 מ'.
- ה. קביעת הנחיות לבינוי: עפ"י נספח הבינוי המנחה (מחייב לעינין קווי הבנין, הגובה המירבי ומספר יחידות הדיור).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.145 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'-1	מ"ר	716	+274	990		תוספת יחידות הדיור לבית מס' 4 בלבד.
מספר יח"ד		4	+2	6		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	266	
דרך	100	

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
א.	מגורים - קוטג' בני שתי קומות.
4.1.2	הוראות
א.	הבינוי במגרש יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה.
ב.	בבית מס' 266/4 תותר בניית 2 יח"ד בקומת הקרקע ויח"ד אחת בקומה א'. בבתים 266/1, 266/2, ו- 266/3 תותר יח"ד אחת בכל בית. סה"כ 6 יח"ד במגרש.
ג.	תותר בניית מצללות כמצויין בנספח הבינוי. בבתים 266/1, 266/2, 266/3 תותר בניית מצללות בשטח של 40 מ"ר סה"כ לכל בית. בבית 266/4 תותר בניית מצללות בשטח של 68 מ"ר. תותר בניית מצללה בקידמת הבית בקו בנין 0.
ד.	מתקנים הנדסיים כגון דודי שמש ומעבי מזגנים יוסתרו במסגרת העיצוב האדריכלי של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

[illegible]

הערה:

בבתים 266/1, 266/2, 266/3, תותר בניית מצללות בשטח של 40 מ"ר סה"כ לכל בית.
בבית 266/4 תותר בניית מצללות בשטח של 68 מ"ר. תותר בניית מצללה בקדמת הבית בקו בנין 0.

5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מאושר

[illegible]

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה לאחר אישור תכנית זו.
6.1.2	סיכונים סיסמיים: היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
(1)	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
(2)	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
6.1.3	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 בינוי

א.	הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המחייב המהווה חלק מתכנית זו.
----	---

6.3 היטל השבחה

א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	057126005		ב/י	21.7.10
אבוטבול עופר ודליה			כ/י	21.7.10
יזם בפועל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
בעלי עניין בקרקע	057126005		ב/י כ/י	
אבוטבול עופר ודליה				
חסון חיים	61656732			
דויד עופר, נועה, איילון, אהובה, צבי				
מרציאנו אברהם ולאה	843784			
התאגדות עירונית להכנת מתקני שני תהיה ממומנת על ידי רשות התכנון המוסמכת. חתימתו חתמה לרבות תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים, נבינו, ואין להתייחסותו או באור בקיום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ופסיקת כל דין. למען הסר ספק מובהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הנ"ל בתכנית, אין בהתייחסותנו על התכנית הכרה זו הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות שלטון בשטח, ו/או על כל זכות יחירת השמורת על שטח הסכם כאמור ופסיקת כל דין. זכר התייחסותנו ופסיקת כל דין מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום		עיריית אילת		
מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום				
א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	016534711	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ		22.07.10
עורך התכנית				

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן V במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		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⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי מנחה מחייב לעינין קווי הבנין, הגובה המירבי ומספר יחידות הדיור</u>	V	
תשריט התוכנית (3)	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 וחותמת ⁽⁴⁾ .	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	
איחוד וחלוקה (5)	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	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' גדעון כץ, מספר זהות 016534711, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 76/135/03/2 ששמה בית 266 שכ' יעלים - אילת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 116163.
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.

א.כ. אדריכל (1997) בע"מ
 ת.ד. 202 אילת 88101
 טל 0525891 0525897

חתימת המצהיר

22.07.10

תאריך

21/07/2010

עמוד 14 מתוך 16

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 76/135/03/2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 13.08.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

902

מספר רשיון

ויטלי סוסניצקי

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 09.03.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

902

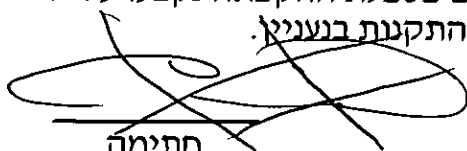
מספר רשיון

ויטלי סוסניצקי

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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



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.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

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