

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 74/135/03/2

שינוי בזכויות בניה למגורים במגרש 361, שכ' 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' 74/135/03/2 הועדה/המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2/2/11 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 74/135/03/2 נורסמה בילקוף הפרסומים מס' 6228 מיום 10/8/11	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה ושינויי בקווי הבניין של מגרש 361.
ללא שינויי יעוד (השינויי בצבע המגרש במצב המוצע נובע מעדכון לנוהלי המבא"ת).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

4

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינוי בזכויות בניה למגורים במגרש 361 שכ' יעלים, אילת

מספר התוכנית 74/135/03/2

1.2 שטח התוכנית 1.1125 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

תאריך עדכון המהדורה אפריל 2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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⁽¹⁾ בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות 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 194980
קואורדינטה Y 386530

1.5.2 תיאור מקום רח' שדרות התמרים 361, אילת.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
אילת
א'
רח' שדרות התמרים
361

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40010	• מוסדר	• חלק מהגוש	7	105,127

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 תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מסי' 18/135/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 18/135/03/2 ממשיכות לחול.	(6)7/81	3/6/81

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אייל לוגאסי	אפריל 2011	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אייל לוגאסי	אפריל 2011		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אייל לוגאסי	אפריל 2011	1		1:200	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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	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**

קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שטחי בניה מרביים, מ-86.18% ל-106% מתוכם 96% עיקרי.
- ב. קביעת קווי בניין לרבות קווי בניין 0.
- ג. קירוי השביל במצללה - בחלקה 127.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.1125 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* מצב מאושר עפ"י תוספת סטנדרטית.		96%	19.4	*76.6%	%	מגורים (עיקרי)
		941.76	190.31	*751.45	מ"ר	
		8	-	8	יח"ד	מגורים – מספר יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ב	1	לא רלוונטי
שביל	2	

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
	מגורים בבניה צמודת קרקע, 4 יח"ד במגרש.
4.1.2	הוראות
א.	דו קומתי למגורים עם גגות משופעים
ב.	יותרו מחסנים ומצללות בקו בנין 0, עפ"י נספח בנוי
ג.	שטחי שרות: ממ"ד, מחסנים, חדרי כביסה וחדרי שרות.

4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מדרכות למעבר הולכי רגל וגינון.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה בשבילים למעט פרגולה (מצללה) כחלק בלתי נפרד מקרוי התוספת בקו בנין 0.
ב.	יותרו מעבר תשתיות תת קרקעיות.

5. טבלת זכויות (הוראות בניה

5.1 מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

יעד	מס' תא שטח	גודל מוגרש/ מוגרש/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי
			מספר קומות	מספר קומות	שטחי בניה		מתחת לכניסה לקובעת							שטח	עיקרי	מספר קומות קרקע:	עיקרי		
					שטח	עיקרי	שטח	עיקרי										שטח	
מגורים	361	981							1039.86 מ"ר	106%	67%	8	7.5 מ' (1)	2 קומות	0	3	6	5 (3)	

הערות: (1) כולל מתקנים טכניים על הגג.

(2) שטחי השרות כוללים – ממ"ד, מחסנים, חדרי כניסה ושרות.

(3) תותר בנית קומה 1 נקודתי בקו בנין 0, כמו-כן הצללות לחצרות בקו בנין 0, התאם למסומן בתכנית הבניי ובתשריט.

מצב מאושר, עפ"י תכנית מפורטת מס' 18/135/03/2 :

5.2

א'1

לוח אזורים						
גובה המבנה			שטח במ"ר		סימון בתשריט	אזור ומספר סידורי
מס' קומות			מגרש / חלקה מ 2	מגרש מינימלי מ"ר		
סה"כ	קומות	קרקע				
2	1	1	--	לפי ת. בינויי בתנאי שחופף את גבולות תת האזור במע' ובמז'	תכלת עם קווקו משבצות אדום	מגורים ב - 2 מס' סידורי 2

א'2

לוח אזורים (המשך)							
יעוד לפי קומות ואחוזי בנייה מותרים בקומות							
מרתף	קרקע	%	בנינים	%	קומות	%	סה"כ % בנייה

מקלט	מגורים	57%	--	--	מגורים	35%	92%
------	--------	-----	----	----	--------	-----	-----

א'3

לוח אזורים (המשך)								
מרווחים במ"ר								
קדמי			אחורי			צדדי		
מרתף	ק.קרקע	קומות	מרתף	ק.קרקע	קומות	מרתף	ק.קרקע	קומות
--	5.00	5.00	--	5.00	5.00	--	עפ"י תכנית בינוי	

א'4

לוח אזורים (המשך)		
צפיפות		הערות
מגורים	מסחר	
8 יח' / דונם	--	לפי תכנית בינוי .

הערה :

קיימת תוספת סטנדרטית לדירה : 37.62 מ"ר ,
סה"כ שטח דירה כולל התוספת : 94.21 מ"ר

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

6.2. חניה

פתרון חנייה עפ"י המצב הקיים (מגרש חניה משותף ממזרח למגרש) וכן עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

6.3. 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.

6.4. סיכונים סיסמיים

א. 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).
- ב. 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.

6.5. עץ לשימור

עץ לשימור עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התו"ב – שמירה על עצים בוגרים, תיקון 89 התשס"ט-2008 תחילה מיום 16.5.2009 :
 "עץ בוגר" – עץ שגובהו 2 מטרים לפחות מעל פני הקרקע וקוטר גזעו, הנמדד בגובה 130 סנטימטרים מעל פני הקרקע, הוא 10 סנטימטרים לפחות.
 "תכנית" – תכנית או חלק מתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים, לרבות תכנית דרך, למעט תכנית שלא ניתן לקבוע במדויק היכן תמומש בפועל ותכנית שלא חלה לגביה חובת הגשת תשריט לפי סעיף 83."

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 עם אישור התכנית .

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אברהם ברוך	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי - אדריכל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: עריית אילת	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עריית אילת		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: אברהם ברוך	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: מריסה לואיז לבטקין	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:

ארינה דורפן עו"ד מ.ר.
שיפמו-דורפן-ליפשיץ ושות'
קניון האדום, אילת 61555-08
29/6/06