

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית אילת
אגף הודעה
9 - 02 - 2011

מו"ז תכנון
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2 / מק / 440

שם תוכנית: מגרשים 654, 655, א657 ו-א695 - שחמון רובע 6, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית:

תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית
לפי סעיף 62א(א)(5), 62א(א)(6) ו- 62א(א)(9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה על אישור תוכנית מס' 440/מק/2
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____

<p>ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' 440/מק/2</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 124/10 ביום 03/6/10</p> <p>יו"ר הועדה _____ הממונה על המחוז _____ מהנדס הועדה _____</p>	
--	--

קובץ: 794-H-C02

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית למגרשים 654, 655 א, 657 א ו-695 המשנה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי המוגדרים בתכנית מפורטת מס' 214/03/2 ותכנית 2/מק/417 ומאפשרת העברת זכויות בניה בין המגרשים.

השינויים המבוקשים בתכנית זו הינם:

1. תותר יציאה לגגות מתוך הדירות בקומות העליונות.
2. תותר יציאה לגגות משותפים מחדר המדרגות והמעלית לצורך טיפול במערכות טכניות.
3. יותר לשייך את גגות לדירות עליונות, להוציא 20% משטח הגג המיועדים לצרכים משותפים.
4. יותר להעביר 130.0 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע מתא שטח 655 לתא שטח 657 מתחת לקרקע.
5. יותר להעביר 43.0 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע מתא שטח 657 לתא שטח 655 מעל לקרקע.
6. במידת הצורך יותר להקים קירות תמך עפ"י אילוצי טופוגרפיה עד גובה של 6 מ' ללא דירוג.

תכנית זו הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית מכח סעיפים: 62א(א)(5), 62א(א)(6) ו-62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשים 654, 655, א657 ו-א695 –
שחמון רובע 6, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

2 / מק / 440

מספר התוכנית

15.446 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

16.01.2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 5
62 א(א) סעיף קטן 6
62 א(א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

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	193650 ר- 193700
		קואורדינטה Y	383500 ר- 383775
1.5.2	תיאור מקום	שחמון רובע 6	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר שבע
		יישוב	אילת
		שכונה	שחמון רובע 6
		רחוב	---
		מספר בית	---

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40128	מוסדר	חלק מהגוש	82, 81, 80	117
40129	מוסדר	חלק מהגוש	1	184

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
417/מק/2	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
417/מק/2	שינוי וכפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 2/מק/417 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	6055	28.01.2010
214/03/2	שינוי וכפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 2/03/214 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	5280	9.03.2004
73/101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 73/101/02/2.	5187	22.05.2003
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17.02.1983

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' גדעון כץ	16.01.2011	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' גדעון כץ	16.01.2011	1	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ayelcia@bayit-bakfar.co.il	03-6114221		03-6114420	דרך מנחם בגין 7, רמת-גן, בית גובר ספורט	513838870	ח' בלושטיין – ח' אילת בע"מ				

1.8.2 יזם במועל

ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ayelcia@bayit-bakfar.co.il	03-6114221		03-6114420	דרך מנחם בגין 7, רמת-גן, בית גובר ספורט	513838870	ח' בלושטיין – ח' אילת בע"מ				בעלים
	08-6263797		08-6264333	רח' התקווה 4, נאר שבע ת.ד. 233.		מינהל מקרקעי ישראל מחוז דרום				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897		052-8033383	08-6325891		א.ב. אדרלכלים (1997) בע"מ	116163	016534711	גרעון ר"צ	אדרלכל	עורך ראשי
Alon-map@cilacity.co.il	077-3205030		054-4205030	077-3205030		משעל, סולית 15, אילת	839	59087437	אלון בן נתן	מורד מסמך	מורד

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**

שינוי הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לתכנית 214/3/02 ו- 417/מק/2 והעברת זכויות בניה בין המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תותר יציאה לגגות מתוך הדירות בקומות העליונות. עפ"י סעיף 62א(א)(5)
2. תותר יציאה לגגות משותפים מחדר המדרגות והמעלית לצורך טיפול במתקנים טכניים. עפ"י סעיף 62א(א)(5) ו- 62א(א)(9)
3. יותר לשייך את גגות לדירות עליונות, להוציא 20% משטח הגג המיועדים לצרכים משותפים. עפ"י סעיף 62א(א)(5)
4. העברת 130.0 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע מתא שטח 655 לתא שטח 657 מתחת לקרקע. עפ"י סעיף 62א(א)(6)
5. העברת 43.0 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע מתא שטח 657 לתא שטח 655 מעל לקרקע. עפ"י סעיף 62א(א)(6)
6. במידת הצורך יותר להקים קירות תמך עפ"י אילוצי טופוגרפיה עד גובה של 6 מ' ללא דירוג. עפ"י סעיף 62א(א)(5)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			15.446			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		8,076	0	8,076	מ"ר	מגורים
		92	0	92	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		655א	מגורים א'
		695א, 657א, 654	מגורים ב'
		101, 100	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
35.88	5,541	67.66	10,451
55.94	8,641	24.15	3,731
8.18	1,264	8.18	1,264
100	15,446	100	15,446



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
.א	בתא שטח 655א יהיו השימושים במגרש בהתאם ליעוד קרקע מגורים ב' בתכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417
4.1.2	הוראות
.א	<p>כל הוראות תכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417 חלות בתכנית זו למעט השינויים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר יציאה לגגות מתוך הדירות בקומות העליונות. 2. תותר יציאה לגגות משותפים מחדר המדרגות והמעלית לצורך טיפול במתקנים טכניים. 3. יותר לשייך גגות לדירות עליונות, להוציא 20% משטח הגג המיועדים לצרכים שותפים. 4. במידת הצורך יותר להקים קירות תמך עפ"י אילוצי טופוגרפיה עד גובה של 6 מ' ללא דירוג. 5. תותר בניית מבני מגורים בגובה עד 3 קומות, מפאת היותם ממוקמים בתוך גבולות אזור ססמי ב'. תוספת הגובה המבוקשת הינה לצורך חדרי מדרגות עליה לגג בלבד. 6. לכל בניה נוספת על הגג כולל פרגולות והצללות, יהיה צורך בפרסום להקלה גובה.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'
4.2.1	שימושים
.א	בתאי שטח 657א, 654 יהיו השימושים במגרש בהתאם ליעוד קרקע מגורים ב' בתכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417 בתא שטח 695א יהיו השימושים במגרש בהתאם ליעוד קרקע מגורים ג' בתכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417
4.2.2	הוראות
.א	<p>כל הוראות תכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417 חלות בתכנית זו למעט השינויים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר יציאה לגגות מתוך הדירות בקומות העליונות. 2. תותר יציאה לגגות משותפים מחדר המדרגות והמעלית לצורך טיפול במתקנים טכניים. 3. יותר לשייך גגות לדירות עליונות, להוציא 20% משטח הגג המיועדים לצרכים שותפים. 4. בתא שטח 695א יותר לשייך את גגות לדירות עליונות, להוציא 30% משטח הגג המיועדים לצרכים משותפים. 5. במידת הצורך יותר להקים קירות תמך עפ"י אילוצי טופוגרפיה עד גובה של 6 מ' ללא דירוג. 7. תותר בניית מבני מגורים בגובה עד 3 קומות. מפאת היותם ממוקמים בתוך גבולות אזור ססמי ב'. תוספת הגובה המבוקשת הינה לצורך חדרי מדרגות עליה לגג בלבד. 6. לכל בניה נוספת על הגג כולל פרגולות והצללות, יהיה צורך בפרסום להקלה בגובה.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
.א	שימושים ותכליות על פי תכניות מס' 214/03/2 ו-2/מק/417
4.3.2	הוראות
.א	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 : טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא השטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תכסיית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	
			מרחק ללניסה הקובעת		מרחק לקומות							מספר קומות	מספר קווי בנין (מטר)
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
מגורים ב' (1)	654	988	630	180	300	6	---	666	10.5 +5.1	1	3	3	3
מגורים א' (1)	655	5,541	3,193	900	1,370	30	---	3,330	10.5 +5.1	1	3	3	3
מגורים ב' (1)	657	3,922	2,372	690	1,280	23	---	2,553	10.5 +5.1	1	3	3	3
מגורים ב' (1)	695	3,731	1,881	990	1,650	33	---	1,452	9.45 +3.6	1	3	3	3

הערות:

- (1) שינוי יעוד הקרקע נובע מהחלטות מבא"ת 2006 ביחס לאחוזי הבניה במגרש.
- (2) תוספת הגובה הינה לצורך יציאה לגגות בלבד.
- (3) תותר יציאה לגג.

5.2 נספח : טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מאושר

יעוד	מס' מגרש שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תכסיית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	
			מרחק ללניסה הקובעת		מרחק לקומות							מספר קומות	מספר קווי בנין (מטר)
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
מגורים ב' (1)	654	988	630	180	300	6	---	666	10.5	1	3	3	3
מגורים ב' (1)	655	5,541	3,150	900	1,500	30	---	3,330	10.5	1	3	3	3
מגורים ב' (1)	657	3,922	2,415	690	1,150	23	---	2,553	10.5	1	3	3	3
מגורים ב' (1)	695	3,731	1,881	990	1,650	33	---	1,452	10.5	1	3	3	3

6. הוראות נוספות**6.1 כללי**

כל הוראות תכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417 חלות בתכנית זו פרט לשינויים המפורטים.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- 6.3.1. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417
 6.3.2. היתר לתוספת בניה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה מכ"ח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה ע"פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 6.3.3. תנאי למתן היתר בניה ואישור הקלות יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 26.1.11	חתימה: בלושטיין חי (אילת) בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 513838870	תאגיד: בלושטיין – חי אילת בע"מ		

תאריך: 16.01.11	חתימה: חאגמאדורגליים ת.ד. 202 אילת 88101 טל 6325891 פקס 6325897	שם: אדרי' גדעון כץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 512551169	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ		

תאריך: 26.1.11	חתימה: בלושטיין חי (אילת) בע"מ	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ח.פ. 513838870	תאגיד: בלושטיין – חי אילת בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל – מחוז דרום		