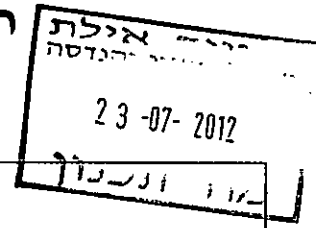


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/464

שם תוכנית: אילת - רובע 6 שחמון - איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים -
ביטול פטיו

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת אישור תוכנית מס' 464/מק/2012 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 06/08/12 ממונה על המחוז יו"ר הועדה מהנדס הועדה	
הודעה על אישור פורסמה בעיתון יבועיחון ובעיתון מקומי 464/מק/2012 25/09/12 24/09/12	

דברי הסבר לתוכנית

חברת אחים בוסקילה בע"מ, זכתה במכרז קרקע לבניית 9 בתים צמודי-קרקע ב 9 מגרשים (441 עד 449 כולל), בשכונת שחמון 6 – אילת.

לאור זכויות בניה לשימוש עיקרי קטנות עבור יח"ד טיפוסית, חברת אחים בוסקילה בע"מ החליטה להקטין את מספר מגרשים מ 9- ל-7 מגרשים, תוך שמירה על זכויות בניה מקוריות, וכך להגדיל את זכויות בניה עבור כל יח"ד במסגרת 7 מגרשים.

כמו כן, תכנית זאת מבטלת הגדרת פטיו בתחום מתחם תכנון עבור 7 המגרשים החדשים, ומתירה בניית בריכות שחיה בכל מגרש לשימוש פרטי בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אילת-רובע 6 – שכונת שחמון- איחוד וחלוקה
מחדש של מגרשים – ביטול פטיו

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

464/מק/2

מספר התוכנית

4.982 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

8 יולי 2012 תאריך עדכון המהדורה

מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

א62 (א), (4), (5), (6), (7), 137.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

ללא 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	193675
		קואורדינטה Y	383625
1.5.2	תיאור מקום	רובע 6 – שכונת שחמון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אילת
		שכונה	רובע 6
		רחוב	דפנה , בין רח' סירה קוצנית לבין דרך התבלינים
		מספר בית	

ימורס
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40128	מוסדר	כל הגוש	37-45	119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
214/03/2	441 עד 449 כולל
417/מק/2	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
214/03/2	שינוי / כפיפות	תכנית זו משנה התכנית הנ"ל בתחום קו הכחול וכפופה לה.	5280	9/3/2004
417/מק/2	שינוי / כפיפות	תכנית זו משנה התכנית הנ"ל בתחום קו הכחול וכפופה לה.	6055	28/1/2010

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	מנחה. מחייב לעניין קווי בנין וגובה מירבי	1: 200		1	08/07/12	אדרי'מ. בן-ציון	ועדה מקומית	
הוראות התוכנית	מחייב		13		08/07/12	אדרי'מ. בן-ציון	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	08/07/12	אדרי'מ. בן-ציון	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים 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**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				חברת אחים בוסקילה בע"מ	511959769	רבי עקיבא 9 נתיבות	08-9933926	054-6753149	08-9933926	benchin@bezeqint.net

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				חברת אחים בוסקילה בע"מ	511959769	רבי עקיבא 9 נתיבות	08-9933926	054-6753149	08-9933926	benchin@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל הקרקע				מונהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה - רח' התקווה 4 - ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר				חברת אחים בוסקילה בע"מ	511959769	רבי עקיבא 9 נתיבות	08-9933926	054-6753149	08-9933926	benchin@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	מיכאל בן-ציון	017583113	38253	חברת אחים בוסקילה בע"מ	רבי עקיבא 9 נתיבות	08-9933926	054-6753149	08-9933926	benchin@bezeqint.net
מודד	מודד מוסמך	סוסניצקי ויטלי		902	מדידות אילת הנדסה	ת.ד. 200 אילת	08-6323122			

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
ועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת

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**

איחוד וחלוקת מגרשים מחדש לפי סעיף 137 לחוק, ליצירת תכנון בתים צמודי קרקע הכוללים חניה תת קרקעית ללא פטיו.
הגדלת אחוזי בניה במגרש יחיד ופיזור זכויות בניה ליתרת המגרשים.
שינוי קווי בניין ואפשרות להקמת בריכת שחיה פרטית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- עקרי הוראות התכנית עפ"י סעיף 62 א (א) 4, (4), (5), (6), (7), 137 כמפורט להלן:
1. איחוד מגרשים 441-449 לתאי שטח מס': 441-447; לפי סעיף 137 לחוק.
 2. ביטול הוראה לבניית פטיו; לפי סעיף 62 א (א) (5).
 3. יצירת שטחי שרות מתחת לקרקע כמפורט: לפי סעיף 62 א (א) (6) (7).
מגרשים 441, 447 – קיים: שרות תת קרקעי 0 מ"ר; מוצע: שרות תת קרקעי 47 מ"ר.
מגרשים 442, 443, 445, 446 – קיים: שרות תת קרקעי 0 מ"ר; מוצע: שרות תת קרקעי 34 מ"ר.
מגרש 444 – קיים: שרות תת קרקעי 0 מ"ר; מוצע: שרות תת קרקעי 40 מ"ר.
 4. שינוי שטחי בניה כמפורט: לפי סעיף 62 א (א) (6) (7).
מגרשים 441, 447 לכ"א מהם – קיים: עיקרי 160 מ"ר, שרות 50 מ"ר; מוצע: עיקרי 254 מ"ר, שרות מעל הקרקע 31 מ"ר.
מגרשים 442, 443, 445, 446 לכ"א מהם – קיים: עיקרי 160 מ"ר, שרות 50 מ"ר;
מוצע: עיקרי 179 מ"ר, שרות מעל הקרקע 31 מ"ר.
 5. שינוי בקווי בניין צדדי למצללה לחניה – קיים: 3 מ'; מוצע: 0 מ'; לפי סעיף 62 א (א) (4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.982 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתאריך	
מגורים א'	מ"ר	1440	---	1440 מ"ר		ביטול 2 מגרשים ומיזור זכויות בניה שלהם ליתרת המגרשים
	מס' יח"ד	9	- 2	7		

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים א'	441 - 447				
דרך מאושרת	119				

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,005	80.4%		מגורים א'	4,005	80.4%
דרך קיימת	977	19.6%		דרך קיימת	977	19.6%
סה"כ	4,982	100.0%		סה"כ	4,982	100.0%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים חד משפחתיים
4.1.2	הוראות
1.	תכנית זו מבטלת דרישה ליצירת פטיו.
2.	יח"ד צמודות קרקע בבניינים חד-משפחתיים בכל מגרש: 2 קומות על קרקעיות + 1 קומה תת-קרקעית בחלקה לצורך חניה, מרחבים מוגנים ומתקנים טכניים.
3.	מפלס כניסה הקובע למבנה יקבע ממפלס המדרגה במרכזה מול כל מגרש, בתוספת 1.2 + מטר.
4.	גובה מקסימאלי לבניה על קרקעית: 8.5 מטר ממפלס הכניסה למבנה. גובה +0.00 יקבע לפי תכנית 2/מק/417 שבתוקף ובהתאם לנספח בינוי לתכנית 2/מק/474.
5.	תותר יצירת חללים כפולים בתוך הבתים רק באזורים הציבוריים כגון: פינת אוכל, מטבח, חדר מגורים, בריכת שחייה.
6.	חומרי גמר חזיתות: יותר חלקי חזיתות עם גמר בטון גלוי חלק יצוק בתבניות פח. חיפוי אבן נסורה בשיעור לא פחות מ- 60% משטח חזיתות, טיח חוץ צבעוני, מעקות זכוכית.
7.	פרגולות בטון ייבנו בהתאם למצוין בנספח בינוי. מצללות למרפסות וחניות יהיו בעלי עיצוב אחיד לפי פרט שיוצג ויאושר בשלב בקשה להיתר בניה.
8.	בשלב סיום שלד מבנים, יבוצעו דוגמאות חומרי-גמר לאישור מהנדס העיר, טרם ביצוע כולל של חיפוי חוץ.
9.	בריכות שחייה בכל מגרש יהיו לשימוש פרטי בלבד. לא יותר שימוש הבריכות שחייה למטרות מסחר או לשימוש ציבורי. מי בריכות שחייה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפות מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר באמצעי אתר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב. יותר הקמת חדר מכוונת לבריכות שחייה עד גובה 1.8 מ' בקו בניין אחורי אפס. הבריכות יוקמו בהתאם לדרישות של משרד הבריאות.
10.	שינוי במיקום החניות או בפיתוח קירות התמך, יחויב להיות מתואם עם החברה המפתחת "חב' מבני תעשייה".
11.	יש לבצע את העברת הזכויות במסגרת תכנית זו וזה יבוא לידי ביטוי במצב המוצע בטבלת הזכויות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים בכל תא שטח						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) מעל כניסה חקובעת *	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מתחת לכניסה חקובעת		מעל לכניסה חקובעת		סה"כ שטחי בניה כולל חניה	עיקרי						שרות	חניה	עיקרי	שרות	חניה	עיקרי	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																	
מגורים א'	441	700	---	*	47	254	31	332	47.4	1	0.7	40	8.5	2	1	2	3	3	3				
מגורים א'	442	500	---	*	34	179	23	236	47.2	1	0.5	40	8.5	2	1	2	3	3	3				
מגורים א'	443	500	---	*	34	179	23	236	47.2	1	0.5	40	8.5	2	1	2	3	3	3				
מגורים א'	444	600	---	*	40	216	26	282	47.0	1	0.6	40	8.5	2	1	2	3	3	3				
מגורים א'	445	500	---	*	34	179	23	236	47.2	1	0.5	40	8.5	2	1	2	3	3	3				
מגורים א'	446	500	---	*	34	179	23	236	47.2	1	0.5	40	8.5	2	1	2	3	3	3				
מגורים א'	447	700	---	*	47	254	31	332	47.4	1	0.7	40	8.5	2	1	2	3	3	3				

* - תותר הורדת שטחי בניה לשימושי שירות מעל הכניסה חקובעת בהתאם לצורך תכנוני בשלב הוצאת היתר.

** - גובה + 0.00 יקבע לפי תכנית 2/מק/417 שבתוקף ובהתאם לנספח בינוי לתכנית 2/מק/474.

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

היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות מס' 2/מק/417 ו- 214/03/2.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה.

6.1. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2. מימוש התוכנית : מועד משוער למימוש התכנית : 7 שנים.

8. חתימות

תאריך: 7/10/12 מספר תאגיד:	חתימה: חתומים בוסקילה בע"מ ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 מס' חברה 51-195976-9	שם: חברת אחים בוסקילה בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 7/10/12 מספר תאגיד:	חתימה: מיכאל בן ציון אדריכל ראשי חברת האחים בוסקילה בע"מ מס' רישון 38253	שם: אדריכל מיכאל בן-ציון תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 7/10/12 מספר תאגיד:	חתימה: חתומים בוסקילה בע"מ ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 מס' חברה 51-195976-9	שם: חברת אחים בוסקילה בע"מ תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 7/10/12 מספר תאגיד:	חתימה: חתומים בוסקילה בע"מ ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 מס' חברה 51-195976-9	שם: חברת אחים בוסקילה בע"מ תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: 7/10/12 מספר תאגיד:	חתימה: חתומים בוסקילה בע"מ ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 מס' חברה 51-195976-9	שם: חתומים בוסקילה בע"מ ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 מס' חברה 51-195976-9	בעל עניין בקרע
תאריך: 7/10/12 מספר תאגיד:	חתימה: חתומים בוסקילה בע"מ ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 מס' חברה 51-195976-9	שם: חתומים בוסקילה בע"מ ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 מס' חברה 51-195976-9	בעל עניין בקרע

יהודה
אדריכל
מרכז תכנון