

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מנהל תכנון ופיקוח

2012

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

04.11.2012

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/488

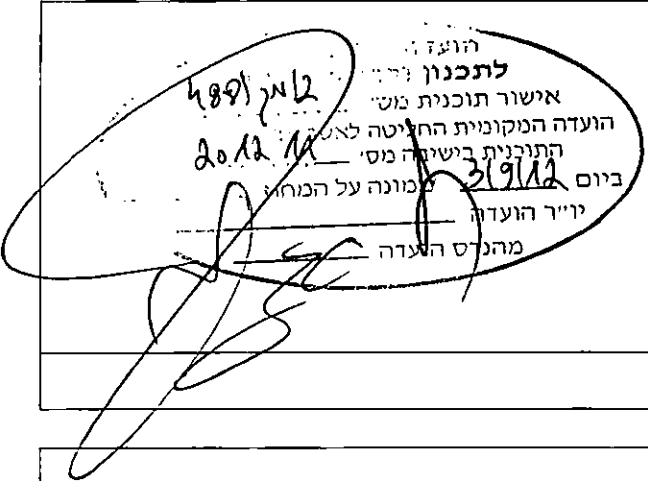
מבנה מגורים במגרשים 2,3 בשכונת האלמוגים, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת.

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) 8

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
הועדה על אישור תוכנית מס' מורטמה כהן יו"ר הועדה מנהלס העדה הועדה המקומית החליטה לאשר התוכנית בשינוי מס' ביום 20.12.12 למונה על הכוח	
הועדה על אישור תוכנית מס' מורטמה כהן יו"ר הועדה מנהלס העדה מורטמה כהן יו"ר הועדה מנהלס העדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת איחוד מגרשים מס' 2 ו-3 בהסכמת בעלים
לפי סעיף 137 לחוק.

והגדלת מס' יחידות דיור של מגורים ל-60 יח'
עפ"י סעיף 62 א (א) 8 "הגדלת מס' יחידות דיור, ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות
עיקריות"

במסגרת סמכות מקומית ועפ"י היעוד והשימושים המאושרים .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מבנה מגורים במגרשים 2,3 בשכונת האלמוגים, אילת
--------------------------	------------	---

מספר התוכנית	488/מק/2
--------------	----------

שטח התוכנית	1.984 דונם
-------------	------------

מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף.
מספר מהדורה בשלב	מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	

תאריך עדכון המהדורה	יולי 2012
---------------------	-----------

סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת	1.4	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן		
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית		

לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 8 <u>וסעיף 137 לחוק.</u>
---------------	---

היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
------------------	---------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
--	------

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת.
 קואורדינטה X 195225
 קואורדינטה Y 385725
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב אלמוגים מגרשים 2 ו-3, אילת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
 בתוכנית
 התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות
 נפה באר שבע
 יישוב אילת
 שכונה אלמוגים
 רחוב רחוב אלמוגים
 מספר בית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב אילת
 שכונה אלמוגים
 רחוב רחוב אלמוגים
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	• מוסדר	• חלק מהגוש	2,3	53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40002	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

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
3/110/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/110/03/2 ממשיכות לחול.	3954	12/12/91
17/110/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 17/110/03/2 ממשיכות לחול.	6404	24/04/12

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	יולי 2012	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		יולי 2012	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
נספח בינוי וקווי הבנין	• מנחה ומחייב לגבי מספר יחידות הדיוור	1:200		1	יולי 2012	אייל לוגסי	עיריית אילת.	

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	שם מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שמעון אלגריסי	61877353			שילה גרופ בע"מ ח.פ. 514419852	רחוב זיבטינסקי 7, רמת-גן, מגדל משה אביב קומה 38	03-7511183		03-7511033	

1.8.1.1 יזם בפועל

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

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			08-6264333	רח' התקוה 4 קרית הממשלה	מנהל מקרקעי ישראל	לא דלגנטי.	לא דלגנטי.	לא דלגנטי.		בעלים
	03-7511033		03-7511183	באר שבע רחוב זיכיוניסקי 7, רמת-גן, מגדל משה אביב קומה 38	מחוז דרום שילה גרופ בע"מ ח.פ. 514419852		61877353	שמעון אלגריסי		חוכרים

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

דא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	6370861	0523443825	6340269	ת.ד. 4077 אילת		83782	058437633	אילת לוגסי	אדריכל	אדריכל
	6323124		6323122	ת.ד. 200 אילת		902		וטלי	מודד	מודד
								סוסיניצקי	מוסמך	

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**

הגדלת מס' יחידות דיור + איחוד מגרשים.
עפ"י היעוד והשימושים המאושרים בתכנית 17/110/03/2.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד המגרשים מס' 2 ו-3 בהסכמת בעלים לפי סעיף 137 לחוק.
ב. הגדלת מס' יחיד מ- 29 יחיד ל-60 יחיד, עפ"י השימושים המותרים בתכנית 17/110/03/2.
עפ"י סעיף 62 א (א) 8 "הגדלת מס' יחידות דיור, ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	1.984 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
אזור	%	200%	-	200%		(עיקרי) לפי
משולב ב'	מס' יחיד	29	31+	60		17/110/03/2
	מס' חדרי	75	-	75		למגרשים 2
	מלון					3-1

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח בפופים		תאי שטח	יעוד
		23	מגורים ותיירות
		1	דרך מאושרת
		2	שביל

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
80.6%	1599	80.6%	1599
11.9%	235	11.9%	235
7.5%	150	7.5%	150
100%	1984	100%	1984



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות + חזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים והתכליות בהתאם לתכנית מס' 17/110/03/2.
4.1.2	הוראות
א.	במגרש יותרו 60 יח"ד, דירות המגורים מאופיינות כדירות קטנות – מינימום 30 מ"ר ליחידה.
ב.	גמר המבנה יהיה עפ"י נספח הבינוי ו עפ"י תב"ע מס' 17/110/03/2 : - חומרי בניה : חומרי הבניה יהיו אבן בהירה, טיח איכותי בגוונים בהירים ו-או גרניט פורצלן בהיר. יותר שילוב של 10% של משטחים צבעונים בחזיתות. לא יותר שימוש בבטון חשוף למעט באלמנטים קונסטרוקטיביים. - לא תותקן צנרת כלשהי חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה. - קולטי שמש ישולבו בבנין לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ובלבד שגבהם יותאם לגובה המותר לפי הגבלות הבניה לגובה. - מזגנים ישולבו בבנין תוך הצגת פתרון אינטגרלי להסתרת מזגנים. הפתרון יאושר ע"י מנדס העיר. - לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת לכול הבנין ובלבד שגבהם יותאם לגובה המותר לפי הגבלות הבניה לגובה. - מתקני אשפה : יש להבטיח הסתרת מכלי אשפה מעיני עוברים ושבים ע"י צמחיה או קירות. הכול עפ"י דרישות מהנדס העיר. - שלטי הפרסומות יוצבו לאורך החזיתות המסחריות לאחר הגשה לאישור של מהנדס העיר. - חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה. - לא יותרו חלונות ממד"ים כלפי רח' האלמוגים, אלא לאחר הצגת פרט הסתרת חלון בפני מהנדס העיר או מי מטעמו. - המתקנים יותרו על הגג. - בחדרי השירותים, שלא יקבלו אוורור טבעי, יותקן אוורור מכני, עפ"י התקן.
ג.	שירותי כבאות : תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
ד.	פתוח ותשתיות : כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ה.	ככל שתדרוש ח"ח חדר טרפו למבנה, ניתן יהיה למקמו עפ"י דרישותיהם בקו בנין 0.

4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	עפ"י תב"ע מס' 17/110/03/2 – מעבר ציבורי להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
	עפ"י תב"ע מס' 17/110/03/2.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תב"ע מס' 17/110/03/2.
4.2.2	הוראות
	עפ"י תב"ע מס' 17/110/03/2.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 17/110/03/2 – בהפקדה
מצב מוצע – מתייחס לאיחוד המגרשים ומס' יח"ד בלבד:

5.1

סעיף 10. טבלת מגרשים לכניה: ***	קווי בנין (מ')			תכנית מרבית	מס' קומות מרבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-%)						גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	שימושים	אזור	
	א	צ	ק			סה"כ עיקרי שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		מטרות לכניה הקובעות					
							מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות						
מספר יחידות דיוור מירבי	מס' חדרי מלון מירבי															
60 יח"ד למגורים	סה"כ: 75	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	60%	מרתף 2+6	350%	40%	100% + 10%	200%	1599 **	3,2	עפ"י תכנית מאושרת מס' 17/110/03/2	אזור משולב ב"*		

הערות: * התכנית אינה משנה יעוד – היעוד עפ"י המבא"ת היינו: מגורים ותירות.

** גודל המגרש מתייחס לאחר איחוד מגרשים 2 ו-3.

*** מתייחס לטבלה בעמוד 20, סעיף מס' 10 בתכנית מס' 17/110/03/2.

23/10/2012

עמוד 11 מתוך 13

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

התרי בניה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה ,
עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .

6.2. היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.3. חניה

החניה תהיה עפ"י ונקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה,
בתחום המגרש - קומת חניה תת קרקעיות, כניסה מרחוב אלמוגים.

6.4. סיכונים סיסמיים

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413,
יותנה בהבטחת עמידותו של 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

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

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

תאריך: 21/8/12 מספר תאגיד:	שם: שילה גרופ חתימה: שילה גרופ בע"מ ת.פ. 514419852	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: אייל לוגאסי ת.ז.: 058437633 מ.ד. 83782 ת.ד. 4077 אילת, 88000
מספר תאגיד:	חתימה:	שם:
תאריך: 16/8/12 מספר תאגיד:	חתימה: שילה גרופ בע"מ ת.פ. 514419852	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:
מספר תאגיד:	חתימה:	שם: