

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
09.03.2014

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/528

שם תוכנית: מבנה מגורים במגרש 252 בשכונת המאפיה, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) 9, 4, 8

3 איכות
תכנון והנדסה
13-02-2014

הנ"ל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת אישור תוכנית מס' 528/מק/2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבת מס' 20/401 ביום 19.01.14 ממונה על המחוז יו"ר הועדה מנהל הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת הומלץ ע"י הועדה בישיבתה מס' 20/401 מיום 19/01/14 בתנאים מהנדס יו"ר

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הגדלת מס' יחידות דיור במגרש 252
עפ"י סעיף 62 א (א) 8 "הגדלת מס' יחידות דיור, ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות
עיקריות"

הגדלת התכסית ל-80% ומספר קומות
עפ"י סעיף 62 א (א) 9 "כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147"

ושינוי קו בנין מזרחי
עפ"י סעיף 62 א (א) 4 "שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית"

במסגרת סמכות מקומית ועפ"י היעוד והשימושים המאושרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**מבנה מגורים במגרש 252 בשכונת
המאפיה, אילת**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

528/מק/2

מספר התוכנית

3.160 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 2

מספר מהדורה בשלב

פברואר 2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 8, 9, 4

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** [מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינטה X 195000
קואורדינטה Y 385775

1.5.2 תיאור מקום סמטת ים סוף, שכונת המאפיה, אילת**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת

שכונה שכונת המאפיה
רחוב סמטת ים סוף
מספר בית -

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	• מוסדר	• חלק מהגוש	17, 152, 157, 22 18	197, 196, 243 167, 165, 155

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

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
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.	5748	24/4/12

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		13	-	פברואר 2014	אייל לוגאסי	עיריית אילת	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	-	1	פברואר 2014	אייל לוגאסי	עיריית אילת	
נספח בינוי	• מנחה ומחייב לעניין מס' קומות, קוי הבנין ותכסית	1:200	-	1	פברואר 2014	אייל לוגאסי	עיריית אילת	
נספח תנועה	• מנחה	1:200		1	פברואר 2014	עאדל בשראה	עיריית אילת.	

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
לי"ר	יניב לביא	033416507	לי"ר	כהן לביא בע"מ ח.פ. 513632059		ת.ד. 4104 אילת	-	057-2495938		

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר				

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
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום		רח' התקוה 4 קריית הממשלה באר שבע	08-6264333		6264250	
• חוכר	לי"ר	יניב לביא	033416507	כהן לביא בע"מ ח.פ. 513632059		ת.ד. 4104 אילת	-	057-2495938		

1.8.4 עורך התוכנית 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 לוגאסי	058437633	83782	אייל לוגאסי אדריכלים		ת.ד. 4077 אילת	086340269		086370861	eyalarch@zahav.net.il
מודד	מודד מוסמך	59087437	839	אלון בן נתן		משעול סולית 15 אילת	0773205030	0504205030	086370315	Alon-map@eilatcity.co.il
• יועץ תנועה	מהנדס אזרחי	עادل בשראה		ת.ד. 524				0523582699		

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
לי"ר	לי"ר

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, מס' קומות, קו בנין ותכסית.
עפ"י היעוד והשימושים המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת מס' יחיד של מגורים מ- 34 יחיד ל-62 יחיד
עפ"י סעיף 62 א (א) 8 "הגדלת מס' יחידות דיור, ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות".
- ב. שינוי מס' הקומות מ-4 ל-5, + חדר מעלית ומדרגות בגג (קומה טכנית).
עפ"י סעיף 62 א (א) 9 " כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147"
- ג. הגדלת התכסית מ-60% ל-80%,
עפ"י סעיף 62 א (א) 9 " כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147"
- ד. שינוי בקו בנין מזרחי, מותר 4 מ', מוצע 2 מ'
עפ"י סעיף 62 א (א) 4 "שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	3.160 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ג'	%	150%	-	150%		
	יחיד	34	28+	62		

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	252	מגורים ג'
			לי"ר	1	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
59%	1869	מגורים ג'	←	59%	1869	מגורים ג'
41%	1291	דרך מאושרת		41%	1291	דרך מאושרת
100%	3160			100%	3160	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים עפ"י תכנית מס' 17/110/03/2
4.1.2	הוראות
א.	במגרש יותרו 62 יח"ד, דירות מגורים – מינימום 30 מ"ר ליחידה.
ב.	יותרו 5 קומות + קומת חדר מעלית ומדרגות + 2 קומות מרתף.
ג.	גמר המבנה יהיה עפ"י נספח הבינוי ו עפ"י תב"ע מס' 17/110/03/2 טיח+צבע

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזור	שימושים	מס' מגרש	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-%)				מס' קומות מרבי	תכנית מרבית	קווי בנין (מ')			סעיף 10. טבלת מגרשים לבניה	
				מטרות עיקריות		מטרות שירות				ק	צ	א	מספר יחידות דיור מירבי	מס' חדרי מלון מירבי
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							
מגורים ג'	מגורים	252	1869		150%	20%	10% + חניה 100%	280%	80%	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	62 יח"ד למגורים	-

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

התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
 o תנאי להיתר בניה תאום מול רשות שדות התעופה.

6.2 פסולת בניה

הריסת המבנה הקיים, פנוי חומרי החפירה והמילוי יבוצעו עפ"י החוק ובתאום מול מחלקת איכות הסביבה.

6.3 היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.4 חניה

החניה תהיה עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר בנייה.

6.5 סיכונים סיסמיים

עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.6 תשתיות, ניקוז; תיעול, חשמל ואיפות הסביבה:

כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל**הוראות בינוי ופיתוח**

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה.
 כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

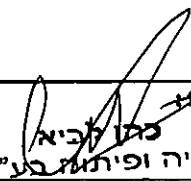
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

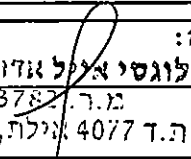
מספר שלב	תאור שלב	חתימה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

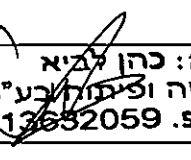
מיידי עם אישור תכנית זו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יניב לביא	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: כהן לביא בניה ופיתוח בע"מ	מספר תאגיד: 513632059	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	לוגסי אייל אדריכלים מ.ד. 83782 ת.ד. 4077 אילת, 88000	מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יניב לביא	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד: כהן לביא בניה ופיתוח	בניה ופיתוח בע"מ ח.פ. 513632059	מספר תאגיד: ח.פ.