

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 86/135/03/2

מבנה מגורים במגרש 1, אילת

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
7.08.2014

אישורים

הפקדה | מתן תוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אילת

התכנון והבניה של המבנה אישור השר
 התכנון והבניה של המבנה אישור השר

אילת
נאריך

[Signature]
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות ומגבלות בניה למבנה מגורים קיים במגרש 1, ושינוי יעוד ממגורים 3-4 קומות למגורים ב' - השינוי בצבע והגדרת המגרש במצב המוצע נובע מעדכון לנוהלי המבא"ת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנה מגורים במגרש 1, אילת.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
86/135/03/2	מספר התוכנית		
1.534 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
אוגוסט 2014	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לייר 	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת
- קואורדינטה X 194000
קואורדינטה Y 385875
- 1.5.2 תיאור מקום רח' לוס אנג'לס, בית מס' 888, אילת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת
- שכונה רחוב מספר בית
שכונת הערבה רח' לוס אנג'לס 888

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40025	• מוסדר	• חלק מהגוש	9	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/81		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/18/5 ממשיכות לחול.	• שינוי	תרשי"צ 4/18/5 (21/135/03/2)
17/01/80	2596	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אילת 101/02/2	• כפיפות	תכנית מתאר אילת 101/02/2

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריטת התכנית	• מחייב	1:250		1	אוגוסט 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		אוגוסט 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
תכנית בנוי	מנחה, מחייב לגבי קווי הבניה, תוספת קומה, הגובה וטבלת השטחים המקסימלית לכל דירה.	1:200		1	אוגוסט 2014	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	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא רלבנטי	ססיל טיטו	7890564	לא רלבנטי.	לא רלוונטי	888/9 אילת		050-6655022		

1.8.1.1 יזם בפועל

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

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			08-6264333	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	• כעלים
				ת.ד. 162 אילת 605/3 אילת 888/3 אילת ת.ד. 3001 אילת האצטדיון 14 אילת 888/6 אילת 888/7 אילת 888/8 אילת 888/9 אילת 888/10 אילת אורן 26 ק. מוצקין נון 6 תל אביב 888/13 אילת 888/14 אילת עמק חפר 84 704/10 אילת 888/17 אילת אבני נור 2/19	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1766682 310914593 304716137 6535561 42911875 50016823 80711983 26892844 7890564 32399669 42588319 59155200 27372093 2070019 946038 17430661 55509665 34849570	סגל משה נורדאה סוניה וורפן גאידיה ומרים קרן מנשה ומרטה אבישר אליהו קרבי יהודה וגילה אמסלם סימון ורנה שץ דוד ססיל טיטו לשמן ראובן יריב ברון בני כהן עופר שורץ אילנית ויצחק דוידזון הרצל ורחל אנגיל דוד ושרה אליהו שלמה זמיר תמר דבורה אדרי רועי וקורין	לא רלבנטי	• בעלי זכויות בקרקע

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
eyalarch@zahav.net.il	08-6370861	0523443825	08-6340269	ת.ד. 4077 אילת	אייל לוגאסי אדריכלים	83782	058437633	אייל לוגאסי	אדריכל	• אדריכל
medidot1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200 אילת	נדידות אילת הנדסה	902	307172635	ויטלי סוסניצקי	מודד מוסמך	• מודד

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**

שינוי יעוד קרקע ותוספת זכויות ומגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 3-4 קומות למגורים ב' 2 - השינוי נובע מעדכון לנוהלי המבא"ת.
 ב. תוספת זכויות בניה : מאושר 1186 מ"ר, מוצע 2195 מ"ר.
 ג. שינויי בקוי בניין למצללה, עפ"י תשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.534 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2195	1009	1186	מ"ר	מגורים ב'
		מ"ר				
		18	-	18	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	888	מגורים ב'
			לי"ר		

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
100%	1534	מגורים ב'		100%	1534	איזור מגורים 3-4 קומות
100%	1534			100%	1534	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים בני 3-4 קומות, אזור המיועד בעיקר למגורים .	תא מס' 888
הוראות	4.1.2
א. גמר התכנון: קירות חוץ- טיח מגוון חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה. מתקנים הנדסיים – על גגות הבניין יהיו מוסתרים.	
ב. התכנית תבוצע בשלמות לכל אגף. לחילופין ניתן להתחיל את המבנה בשלמותו מלמטה כלפי מעלה, כאשר כל קומה שבנייתה תושלם תכלול גג ומרפסת כלפי הקומה שמעליה.	
ג. סגירת פטיו – קירוי תקרה וצרוף השטח לחלל הדירה, מחייב פתח לאור ואוורור מינימאלי של 5.5 מ"ר או 10% מחלל החדר שנוצר, עפ"י חוק תכנון ובניה.	
ד. תותר בניית פרגולות קלות בחצרות לדירות בקומת הקרקע, עפ"י נספח בנוי, בגודל עד 50 מ"ר.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			עיקרי (1)	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	888	1534	2195	--	--	--	--	18	46%	143%	2195	--	3	

הערות:

1. טבלת השטחים בנספח הבנוי מחייבת לעניין השטח מקסימאלי לכל דירה.
2. קוי הבנין נגזרו מתכנית המתאר.

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

1. התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להיתר בניה הריסת חריגות הבניה כחוק.
3. תמ"א 38 – היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 סיכונים סיסמיים

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

6.3 היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.4 חניה

פתרון חנייה עפ"י המצב הקיים לאורך רחוב הברדלס, כפי שמופיע בנספח הבינוי. וכן עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

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 מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ססיל טיטו	חתימה: <i>ססיל</i>	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה: <i>לוגאסי</i> מ.ר. 83787 ת.ד. 4077 אילת, 88000	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר		
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	1. סגל משה		
	2. נורדאה סוניה		
	3. וורפן גאידיה ומרים		
	4. קרן מנשה ומרטה		
	5. אבישר אליהו		
	6. קרבי יהודה וגילה		
	7. אמסלם סימון ורנה		
	8. שץ דוד		
	9. ססיל טיטו	<i>ססיל</i>	
	10. לשמן ראובן יריב		
	11. ברון בני		
	12. כהן עופר		
	13. שוורץ אילנית ויצחק		
	14. דוידזון הרצל ורחל		
	15. אנגיל דוד ושרה		
	16. אליהו שלמה		
	17. זמיר תמר דבורה		
18. אדרי רועי וקורין			