

6028469

תכנית מס': 602-0176776 - שם התכנית: מבנה מגורים במגרש 251/1, שכונת יעלים, אילת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תלונן זמין
מונה הדפס 8

תכנית מס' 602-0176776

מבנה מגורים במגרש 251/1, שכונת יעלים, אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת אישור תוכנית מס' 602-0176776 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2014002 ביום 9.3.14 ממנה על המחוז יו"ר הועדה מהנדס הועדה חתימת הנדס המקומית	חתימת הנדס המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0176776 פורסמה בעיתון: 27/5/14 ובעיתון: 27/5/14 ובעיתון: 29/5/14	שם ותפקיד החותם
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תוספת 2 יחידות דיור לבית מס' 251/1 שינוי ברום גובה ותוספת קומה, ללא שינוי בשטח העיקרי וללא שינוי ביעוד, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8, 9.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מבנה מגורים במגרש 251/1, שכונת יעלים, אילת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

602-0176776

מספר התכנית

0.728 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 195092

קואורדינטה Y 386087

שדי יעלים 251/1, שכונת יעלים, אילת

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשימת מקומות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	שד יעלים	251	1

שכונה יעלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	מוסדר	חלק	40	180

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / האי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
18 / 135 / 03 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	2797	1416	25/03/1982

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית 2 / 03 / 135 / 18 ממשיכות לחול.			
26 / 03 / 135 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 2 / 03 / 135 / 26 ממשיכות לחול.	3215		06/1985
32 / 03 / 135 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 03 / 135 / 32. הוראות תכנית 2 / 03 / 135 / 32 תחולנה על תכנית זו.	3701		29/09/1989
66 / 03 / 135 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 03 / 135 / 66. הוראות תכנית 2 / 03 / 135 / 66 תחולנה על תכנית זו.	6193	2241	26/01/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.7 נספחים ומסמכים נלווים



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 100	1	30/09/2013	אייל לוגאסי		28/01/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	30/09/2013	אייל לוגאסי		30/09/2013		לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דניאל בן צבי			אילת	שד יעלים (1)	251	08-6331669		wara@bezeqint.net



מנהל תכנון ומבנה

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ת.ד. 9033 אילת, כתובת: 251/1 אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	דניאל בן צבי			אילת	שד יעלים (1)	251	08-6331669		wara@bezeqint.net
חוכר	מרים כהן			אילת	(2)	251	08-6340269	08-6370861	
חוכר	רחל עמוס			אילת	שד יעלים (3)	251	08-6340269	08-6370861	



מנהל תכנון ומבנה

(1) כתובת: 251/1 אילת.

(2) כתובת: 251/2.

(3) כתובת: 251/3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים (1)	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be- zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת יח' דיור ומגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 2 יח' דיור לבית 251/1 בלבד, ללא שינוי בסה"כ שטח העיקרי בסמכות מקומית סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8
- ב. שינוי ברום גובה אבסולוטי ב-70 ס"מ: קיים -7.5 מ' מוצע 8.20 מ' עפ"י סעיף 9 - "כל עניין שניתן לבקשו כהקלה".
- ג. תוספת קומה: קיים -2 קומות, מוצע-3 קומות עפ"י סעיף 9 - "כל עניין שניתן לבקשו כהקלה".



תכנון זמין
מס' הדפסה 8



תכנון זמין
מס' הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.728

שטח התכנית בדונם



תוכן זמן
מונה הדפסה 8

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2	6	* תוספת 2 יח' דיור לבית 251/1 בלבד.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	731		731	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תוכן זמן
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח
מגורים ב' 1	251

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	728	100
סה"כ	728	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב' 1	727.67	100
סה"כ	727.67	100



תוכן זמן
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים ב' 1
4.1.1	שימושים מגורים בבניה צמודת קרקע, 4 יח"ד במגרש.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	4 יחידות דיור + שתי יחידות דיור : לדירה 251/1 בלבד.
ב	מגבלות בניה לגובה תותר הוספת קומה למבנה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת :סה"כ 3 קומות.
ג	מגבלות בניה לגובה הגבהת רום גובה לגגות קיים 7.5 מ' מוצע 8.20 מ' כולל הסתרת מתקנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מער הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב' 1	מגורים ב' 1	251	728	731	73		110	70	6 (1)	1.37	8.2	3	0	0	0	0	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערות: * תוספת 2 יח' דיור לבית 251/1 בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מס' 8



תכנון זמין
מס' 8



תכנון זמין
מס' 8

6.1	עיצוב אדריכלי									
	גמר המבנה : טיח בגמר חלק, תוספות הבניה יהיו בגמר וגוון החזית הקיימת.									
6.2	חניה									
	פתרון חנייה עפ"י המצב הקיים, לאורך רח' יעלים ממזרח למגרש מעבר לשצ"פ וכן עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.									
6.3	סקר סייסמי									
	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 סייסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.									
6.4	תנאים למתן היתרי בניה									
	היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה, אישור ממ"ד ע"פ תקנות הג"א.									
6.5	תשתיות									
	מערכות תשתית : 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 לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ייתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : <table><tr><td>סוג קו חשמל</td><td>מרחק מציר קיצוני</td><td>מרחק מציר הקו</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td><td>3.5 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td><td>6 מ'</td></tr></table>	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'
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'								



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8

6.5	תשתיות
	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 מונה הדפסה 8 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.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 9

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לתוספות	אישור תכנית זו



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 10

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

שם: דניאל בן צבי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
--	-------------	------------------

שם: דניאל בן צבי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
--	--------------	------------------

שם: מרים כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
------------------------------------	--------------	------------------

שם: רחל עמוס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
------------------------------------	--------------	------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

שם: אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: לוגסי אייל אדוארד כליס חתימה: 3782 תאריך: 4077 אילת, 89000
---------------------------------------	-------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 8