

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 90/135/03/2

שם תוכנית: בית מגורים במגרש 86, אילת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מרוז דרום
2.08.2014
כתיקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מ"מ ה-101 - מחוז הדרום הוועדה המחוזית הכליטה ביום: <u>2.8.14</u> לאישור את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נכ. ייה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>2.8.14</u> </p> <p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות ומגבלות בניה למבנה מגורים קיים במגרש 86, בית מס' 609 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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
	90/135/03/2	מספר התוכנית	בית מגורים במגרש 86, אילת		
1.2	שטח התוכנית	שטח התוכנית	שטח התוכנית	1.2	
	1.495 דונם	1.495 דונם	1.495 דונם		
1.3	מהדורות	שלב	מהדורות	1.3	
	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים למתן תוקף	מהדורה 1		
	תאריך עדכון המהדורה	אוגוסט 2014	2014		
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מפורטת	כן		
	לפי סעיף בחוק	לייר	לייר		
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	ללא איחוד וחלוקה.		
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	לא		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת
- 194370 קואורדינטה X
385585 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רח' אשליל, בית מס' 609, אילת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת
שכונה איזידור
רחוב סמי אשליל
מספר בית 609

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40012	• מוסדר	• חלק מהגוש	7	-

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
--

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 (21/135/03/2) ממשיכות לחול.	• שינוי	תרש"צ 4/18/5 (21/135/03/2)
17/02/83		תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אילת 101/02/2	• כפיפות	תכנית מתאר אילת 101/02/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	אוגוסט 2014	1		1: 250	• מחייב	תשריטת התכנית
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	אוגוסט 2014		13		• מחייב	הוראות התכנית
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	אוגוסט 2014	1		1: 200	• מנחה מחייב לגבי קווי הבניה, תוספת קומה וטבלת השטחים המקסימלית לכל דירה.	תכנית בינוי

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי.	ארז לוי	027379619	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	609/18 אילת		0542346336		

1.8.2 יזם במועל

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				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקוה 4 קריית הממשלה באר שבע	08-6264333			
לא רלבנטי	23506835 5802392 5189816 36226066 43250711 13027867 52237112 73529612 11910684 60303062 50851278 31379068 17042821 590513 78703451 66035221 61052239 027379619	לא רלבנטי	לא רלבנטי	סמטת אשליל 609/1 אילת סמטת אשליל 609/2 אילת סמטת אשליל 609/3 אילת סמטת אשליל 609/4 אילת סמטת אשליל 609/5 אילת סמטת אשליל 609/6 אילת סמטת אשליל 609/7 אילת סמטת אשליל 609/8 אילת סמטת אשליל 609/9 אילת סמטת אשליל 609/10 אילת סמטת אשליל 609/11 אילת סמטת אשליל 609/12 אילת סמטת אשליל 609/13 אילת סמטת אשליל 609/14 אילת סמטת אשליל 609/15 אילת סמטת אשליל 609/16 אילת סמטת אשליל 609/17 אילת סמטת אשליל 609/18 אילת		0542346336		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אייל לוגטי	058437633	83782		ת.ד. 4077 אילת	08-6340269	0523443825	08-6370861	
מודד מוסמך	ויטלי סוסניצקי	307172635	902		ת.ד. 200 אילת	08-6323122		08-6323124	

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
ל"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

שינוי יעוד קרקע ותוספת זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 3-4 קומות למגורים ב' - השינוי נובע מעדכון לנוהלי המבא"ת.
 ב. תוספת זכויות בניה: מאושר 1246 מ"ר, מוצע 2240 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.495 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2240	994	1246 מ"ר	מ"ר	מגורים
		מ"ר				
		18	--	18	מס' יחיד	

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				לי"ר	תאי שטח	יעוד
					86	מגורים ב'

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%	1495	מגורים ב'		100%	1495	איזור מגורים 3-4 קומות
100%	1495	סה"כ		100%	1495	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' 82
הוראות	4.1.2
<p>גמר התכנון : קירות חוץ- טיח מגוון חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה. מתקנים הנדסיים – על גגות הבניין יהיו מוסתרים.</p>	א.
<p>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.</p>	ב.
<p>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.</p>	ג.
<p>תותר בניית מצללות קלות בחצרות לדירות בקומת הקרקע, עפ"י נספח בנוי, בגודל עד 50 מ"ר.</p>	ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1

מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (2)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	
			עיקרי (1)	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים בי	86	1495	2240	--	--	--	4	12.5	18	12.04	1	2	3	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. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
 2. 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 ותיקוניו 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 אשליל ובמתחם החניה הקיים הנמצא צפון מזרחית למבנה. עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: ארז לוי	חתימה: 	תאריך:
חברה:	מספר תאגיד:	

שם: אייל לוגאסי	חתימה:  מ.ר. 83762	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד: 88000 ת.ד. 4077 אילת	

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

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ממ"י	מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:
1. כהן סלומון ויעל		
2. מליש חיים		
3. כהן שמחה		
4. טיב דליה		
5. כברה שרה		
6. קוסוור מרדכי ואיריס		
7. צרפתי חיים		
8. אברהם אדי דוד		
9. ניימרק שרה		
10. גבאי יהודית ועמי		
11. בבאי דוד		
12. עשור שמעון		
13. סולומון גולדה		
14. מרסיאנו אסתר		
15. וויאן סמנא		
16. מלכה מיכאל		
17. מימון אלפרד וכוכבה		
18. ארז לוי	