

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/203/03/2

בית מגורים ברח' עין נטפים, מגרש 2, שחמון רובע 7, אילת

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 04.01.2015
נתקבל
 מותן תוקף

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

אישורים

הפקדה	מותן תוקף
-------	-----------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/9/15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אפשר השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר תאריך: 21/4/15 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה לדירה בקומת הקרקע במבנה מגורים קיים ברח' עין נטפים 4/3 מגרש 2, ללא שינוי ביעוד הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית מגורים ברח' עין נטפים, מגרש 2,
שחמון רובע 7, אילת

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)**

יפורסם
ברשומות

1/203/03/2

מספר התוכנית

3.400 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

דצמבר 2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		אילת.
193275		קואורדינטה X
384525		קואורדינטה Y
רח' עין נטפים 4/3, שחמון, רובע 7, אילת		
	1.5.2 תיאור מקום	
	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
		שחמון, רובע 7
		רחוב
		רח' עין נטפים
		מספר בית
		4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40092	• מוסדר	• חלק מהגוש	2	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
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 תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
136/במ/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 136/במ/2 משיכות לחול.	4244	01/09/94
73/101/02/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 73/101/02/2 ממשיכות לחול.	5187	22/5/2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	• מחייב	1:250		1	דצמבר 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		דצמבר 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
תכנית בינוי	• מנחה מחייבת לגבי מיקום התוספת וקוי בנין.	1:200		1	דצמבר 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.	שלמה ביטון	022635056	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	עין נטפים 4/3 אילת		054-3559944	08-6341424	

1.8.2 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.					

1.8.3 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	• בעלים
				עין נטפים 4/1 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	22578769	חן אופיר וגלית	לא רלבנטי	• חוכרים
				עין נטפים 4/2 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	58438508	בנשלוש אלי ואורית	לא רלבנטי	
	08-6341424	054-3559944		עין נטפים 4/3 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	022635056	ביטון שלמה ואיילת	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/4 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	24342297	וידן זיו	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/5 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	32261901	טורג'מן עדינה	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/6 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	23037690	אדמה מרדכי ושלומית	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/7 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	032152365	כהן תמיר	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/8 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	27757350	דביר שני	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/9 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	307303578	גורשקוב סרגיי וגלינה	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/10 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	22141790	אדר רימונה	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/11 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	59130666	איונברג שלמה	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/12 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	53342622	אגרסט ולדימיר	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/13 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	327436929	אטלס אור ונגה	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/14 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	39258934	צורך עמית	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/15 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	323298026	פינקלשטיין אירנה	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/16 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי		מוניק הרש ערד	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/17 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי		קידר יעקב ומיכל	לא רלבנטי	
				עין נטפים 4/18 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי		אילן אמולג	לא רלבנטי	

1.8.4 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	
	08-6370861	0523443825	08-6340269	ת.ד. 4077 אילת		83782	058437633	אייל לוגסי	אדריכל	• אדריכל
	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200 אילת		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 רלונטי	

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**

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה לדירה 3 בקומת הקרקע במבנה מגורים מס' 4 קיים ברח' עין נטפים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת זכויות בניה – 34 מ"ר עיקרי לטובת לדירה 3 בקומת הקרקע, סה"כ: מאושר 1800 מ"ר, מוצע 1834 מ"ר עיקרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	3.400 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
* התוספת לדירה 3 בקומת הקרקע בלבד.	1834 מ"ר		34+	1800 מ"ר	מ"ר	מגורים א
	18		-	18	יח"ד	

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
			ל"ד	2	אזור מגורים א'

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%	3400	אזור מגורים א'		100%	3400	אזור מגורים מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	באזור זה תותר בניית בנייני מגורים עד 17 קומות מעל מפלס הכניסה.	
4.1.2	הוראות	
א.	תוספת	תוספת זכויות בניה – 34 מ"ר עיקרי לטובת לדירה 3 בקומת הקרקע. התוספות יהיו בגמר אבן כדוגמת הקיים.
ב.	כללי	עפ"י תכנית מאושרת מס' 136/מ/2.
ג.	חניה	בתחום המגרש וע"פ תקן החניה של עיריית אילת.
ד.	קוי בנין	קוי הבנין למצללות מסדירות את המצללות בפיתוח הקיימות בשטח ומאושרות בהתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות												
מגורים א	2	3400 (2)	(1)1834	720	לחניה מקורה: 450	88.36%	40%	18	5.29	24 ממפלס 0.00ה	8	-	-	-	כמסומן בתשריט ונספח בנוי	

• הערה:

- (1) תוספת 34 מ"ר לדירה 3 בלבד.
- (2) גבולות המגרש/תא השטח במדידה נובעים מהמצב הקיים והתייחסות לגבולות החלקה, הסטיה בשטח נובעת מקליטה גרפית בחישוב שטחים בתב"ע המאושרת.

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

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 תשתיות

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

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי 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 - 4 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ביטון שלמה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי - אדריכל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:

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

בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ממ"י		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	חן אופיר וגלית	חתימה:	תאריך:
	בנשלוש אלי ואורית		
	ביטון שלמה ואיילת		
	וידן זיו		
	טורג'מן עדינה		
	אדמה מרדכי ושלומית		
	כהן תמיר		
	דביר שני		
	גורשקוב סרגיי וגלינה		
	אדר רימונה		
	איזנברג שלמה		
	אגרסט ולדימיר		
	אטלס אור ונגה		
	צורך עמית		
	פינקלשטיין אירנה		
	מוניק הרש ערד		
	קידר יעקב ומיכל		
אילן אמזלג			