

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 92/135/03/2

שם תוכנית: מבנה מגורים במגרש 294, שכונת יעלים, אילת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
18.01.2015
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המתוזת החליטה ביום: <u>22/12/14</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית <u>10/6/15</u> תאריך	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינויים במגרש 294 - תוספת שטח, תוספת 2 יח"ד, קומה והנחיות ומגבלות בניה - התוספת לבית 294/1 בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מבנה מגורים במגרש 294, שכונת יעלים, אילת.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

92/135/03/2

מספר התוכנית

0.807 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

ינואר 2015

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• לי"ר

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקת מגרשים.

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינטה X	195265
קואורדינטה Y	386365

1.5.2 תיאור מקום

רח' חטיבת גולני 294, שכונת יעלים, אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית	אילת
התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות נפה
	כאר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

יישוב	אילת
שכונה	יעלים
רחוב	חטיבת גולני
מספר בית	294/1-4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40010	• מוסדר	• חלק מהגוש	92	152

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
26/135/03/2	294

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
18/135/03/2 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 18/135/03/2 ממשיכות לחול.	2797	25/3/82
26/135/03/2 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 26/135/03/2 ממשיכות לחול.	3215	23/06/1985

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	-	ינואר 2015	אייל לוגאסי	עיריית אילת	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	-	1	ינואר 2015	אייל לוגאסי	עיריית אילת	
נספח בינוי	• מנחה מחייב לגבי קווי הבניין, הגובה ולבית 294/1 יח"י הדיור	1:200	-	1	ינואר 2015	אייל לוגאסי	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	מאיר סרוסי	6536218	לי"ר	לי"ר		294/1 אילת		0523938447		

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	לי"ר	לי"ר	לי"ר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	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		08-6264250	
• חוכרים	לי"ר	מאיר סרוסי דניאל סרוסי יעקוב וחנה פיתוסי אודי וקרן חמו רון וניקולה הררי	6536218 1648080 42852244 28115475 59039388	לי"ר		294/1 אילת 294/2 אילת 294/3 אילת 294/4 אילת		0523938447		

1.8.4 עורך התכנית 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	אדריכל	אייל לוגסי	058437633	83782		ת.ד. 4077 אילת	08-6340269	0523443825	08-6370861	
• מודד	מודד מוסמך	ויטלי סוסיניצקי		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
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**

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, קומה, גובה ויח"ד (לבית מס' 294/1 בלבד)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת שטח עיקרי: מאושר – 605.25 מ"ר עיקרי לכל מגרש, תוספת לבית 294/1 בלבד – 163.75 מ"ר לעיקרי, מוצע – 769 מ"ר עיקרי.
- שינוי קו בנין דרומי: מאושר 5 מ', מוצע 5-0 מ' לפי תשריט ובינוי.
- קביעת תכסית מרבית 70% לבית 294/1 בלבד. (מאושר 50%)
- מאושר 2 קומות, מוצע 3 קומות – תוספת לבית 294/1 בלבד.
- שינוי בהוראות בגובה – מאושר- 7.0 מ', מוצע - 9.15 מ' – תוספת לבית 294/1 בלבד.
- קווי בנין 0 למצללות.
- תוספת 2 יח"ד בבית 294/1 בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.807 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	605.25 מ"ר	+ 163.75 מ"ר	769 מ"ר		163.75 מ"ר תוספת לבית 294/1 בלבד.
	מס' יח"ד	4	תוספת 2 יחידות דיור	6		תוספת 2 יח"ד לבית 294/1 בלבד.

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		
			לי"ר	294	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%	807	אזור מגורים א'		100%	807	מגורים א'
100%	807			100%	807	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים 'א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים צמוד קרקע	א.
הוראות	4.1.2
• 4 יחידות דיור קיימות + שתי יחידות דיור מוצעות – לדירה 294/1 בלבד. • קו בניין עפ"י תשריט ונספח בנוי	א. בינוי
• גמר מבנה בטיח + צבע. • גמר גג- גגות משופעים או גגות שטוחים. • יותרו מצללות בשטח של עד 50 מ"ר לכל יחיד.	ב. עיצוב אדריכלי

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א	294	807	בית 294/1 : 315 מ"ר	-	-	-	-	769	3*	4.84	70%	9.15 ***	3	-				
			בית 294/2 : 151.33 מ"ר	-	-	-	-											
			בית 294/3 : 151.33 מ"ר	-	-	-	-											
			בית 294/4 : 151.33 מ"ר	-	-	-	-											
עפ"י תשריט																		

הערות: * תוספת 2 יח' דיור לבית 294/1 בלבד.
 ** הזכויות לבתים 294/2, 294/3, 294/4 ללא שינוי, עפ"י תכנית מאושרת 26/135/03/2.
 *** תוספת קומה למתקנים טכניים לבית 294/1 בלבד.

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 לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.	

6.2 חניה	
פתרון חנייה עפ"י המצב הקיים: בחניה מוסדרת שנמצאת דרום-מזרחית לפרוייקט (בשצ"פ) ובחניה הנמצאת דרום מזרחית לפרוייקט. וכן עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.	

6.3 סיכונים סיסמיים	
1) 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. 2) לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.	

6.4 תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל ואיכות 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 בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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.

6.5 פיקוד העורף	
בתוספות הבניה יש להקנות פתרון מיגון העונה על דרישות הג"א שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מאיר סרוסי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה: לוגאסי אייל	תאריך:
	תאגיד:	ת.ד. 8077 אילת, 8000 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: סרוסי מאיר וסרוסי דניאל	חתימה:	תאריך:
	פיתוסי יעקוב וחנה		
	חמו אודי וקרן		
	הררי רון וניקולה		
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: