

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 85/135/03/2

שם תוכנית: בית מגורים במגרש 82, אילת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
26. 01. 2015
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>1965-1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28.11.14 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר נו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות ומגבלות בניה למבנה מגורים קיים במגרש 82, בית מס' 612 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

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
85/135/03/2	בית מגורים במגרש 82, אילת	מספר התוכנית	
1.2	שטח התוכנית	1.827 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
	תאריך עדכון המהדורה	מהדורה 1	
	ינואר 2015		
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מפורטת	
	לפי סעיף בחוק	כן	
	היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילת
- 194280 קואורדינטה X
385675 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** רח' לוס אנג'לס, בית מס' 612, אילת
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** אילת רשות מקומית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יפורסם ברשומות
- התייחסות לתחום הרשות נפה
 - באר שבע
 - אילת
 - יישוב
 - שכונה
 - איזידור
 - רח' לוס אנג'לס
 - 612
 - מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40012	• מוסדר	• חלק מהגוש	3	-

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	תרשי"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

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	• מחייב	1:250		1	ינואר 2015	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		ינואר 2015	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
תכנית בינוי	• מנחה מחייב לגבי קווי הבניה, תוספת קומה וטבלת השטחים המקסימלית לכל דירה.	1:200		1	ינואר 2015	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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

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.	פרטיג רחל	37813573	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	רח' לוס אנגילס 612/6 אילת	0522870685			

1.8.2 יזם בפועל

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				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	מנהל מקרקעי ישראל מתוו דרום	רח' התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• בעלי זכויות בקרקע	לא רלבנטי	בן לולו אדמונד (ז"ל) עמידר אסייג סעדה טובול גיק ויפה אהרונסון ניר וחיה פרטיג רחל בן אריה איריס קוזלוב לב וגלינה עמידר אוחנוב ניקולאי ועברי עמרם נחמיה מור ליאורה מורדי שרה אוזנה מריס ורפאל עמידר דהן שרון ומיטל אלימלח זקלין עמרם משה	15692486 76862218 62737820 23041387 53446472 37813573 57074163 307502575 67298109 307016261 5123773 56434244 65810061 51740256 612150 25589094 42704163 30074918	לא רלבנטי לא רלבנטי	לוס אנגילס 612/1 אילת לוס אנגילס 612/2 אילת לוס אנגילס 612/3 אילת לוס אנגילס 612/4 אילת לוס אנגילס 612/5 אילת לוס אנגילס 612/6 אילת לוס אנגילס 612/7 אילת לוס אנגילס 612/8 אילת לוס אנגילס 612/9 אילת לוס אנגילס 612/10 אילת לוס אנגילס 612/11 אילת לוס אנגילס 612/12 אילת לוס אנגילס 612/13 אילת לוס אנגילס 612/14 אילת לוס אנגילס 612/15 אילת לוס אנגילס 612/16 אילת לוס אנגילס 612/17 אילת לוס אנגילס 612/18 אילת				

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	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
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**

שינוי יעוד קרקע ותוספת זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 3-4 קומות למגורים בי - השינוי נובע מעדכון לנוהלי המבא"ת.
ב. תוספת זכויות בניה : מאושר 1263 מ"ר, מוצע 2235 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	1'827 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2235		972	1263 מ"ר	מ"ר	מגורים
	מ"ר					
	18		--	18	מס' 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				לי"ר	תאי שטח	יעוד
					82	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%	1827	מגורים ב'		100%	1827	איזור מגורים 3-4 קומות
100%	1827	סה"כ		100%	1827	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
תא מס' 82	בתי מגורים בני 3-4 קומות, אזור המיועד בעיקר למגורים.
4.1.2	הוראות
א.	גמר התכנון : קירות חוץ- טיח + צבע בגוון התואם את הגמר הקיים. 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 בנית מצללות קלות בחצרות לדירות בקומת הקרקע, עפ"י נספח בנוי, בגודל עד 50 מ"ר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

5.1

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			אחורי		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי (1)	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	82	1827	2235	--	--	--	2235	122.3%	18	9.85	12.5	4	--	3	3	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 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 מואב ובמתחם החניה הקיים הנמצא במגרש הסמוך, מערבית למבנה. וכן עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

6.5 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 בנייה ופיתוח**

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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.

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

מגיש התוכנית	שם: פרטיג רחל	חתימה: <i>פרטיג רחל</i>	תאריך:
	חברה:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה: <i>לוגאסי אייל</i>	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד: 8000	
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ממ"י	מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:
1. בן לולו אדמונד (ז"ל)		
2. עמידר		
3. אסייג סעדה		
4. טובול גיק ויפה		
5. אהרונסון ניר וחיה		
6. פרטיג רחל	<i>פרטיג רחל</i>	
7. בן אריה איריס		
8. קוזלוב לב וגלינה		
9. עמידר		
10. אוחנוב ניקולאי ועברי		
11. עמרם נחמיה		
12. מור ליאורה		
13. מורדי שרה		
14. אוזנה מריס ורפאל		
15. עמידר		
16. דהן שרון ומיטל		
17. אלימלח זקלין		
18. עמרם משה		

בעל עניין בקרקע