

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0186692

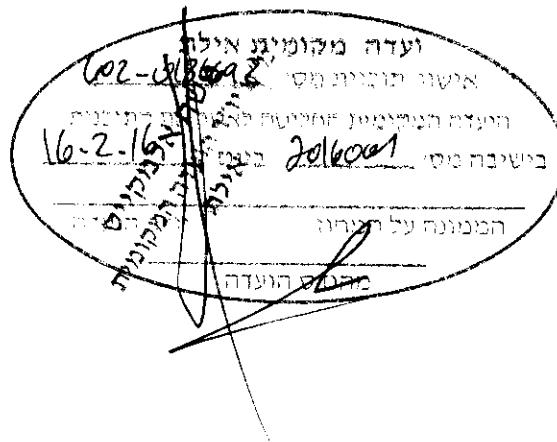
מגרש 227, שכונת יעלים - אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



602-0186692

6.5.16

8.5.16

10.5.16

חלוקה
אלוף היל
10 > 10

דברי הסבר לתכנית

התכנית זו נועדה להכשיר סטטוטורית בניה קיימת ולאפשר תוספת זכויות בנייה לבניין 227, דירה 1, שכונת יעלים, אילת, ושינוי קווי בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית	מגרש 227, שכונת יעלים - אילת
	ומספר התכנית	מספר התכנית	602-0186692
1.2	שטח התכנית		1.407 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
	קואורדינאטה X	195000
	קואורדינאטה Y	386005

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות 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	החורב	227	

שכונה יעלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	מוסדר	חלק	216	241

הבל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין 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 הוראות תכנית 2 /03 /135 /18 ממשיכות לחול.	2797	1416	25/03/1982

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ולרי קורזיוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ולרי קורזיוב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:100	3	17/06/2015	ולרי קורזיוב		04/08/2015	נספח בינוי מחייב לקווי בניין וגובה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		08/05/2014	ולרי קורזיוב	וועדה המקומית	09/05/2014	נספח מצב מאושר גליון: 2	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלישע אטיאס			אילת	החורב (1)	227	08-6300000	08-6300000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' החורב 227/1, אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר	טל אבוטבול			אילת	החורב (1)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	אלישע אטיאס			אילת	החורב (2)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	לאיון אלקיים			אילת	החורב (3)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	תמר ביטון			אילת	החורב (4)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	שלמה ז"ל בינימיני			אילת	החורב (5)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	גאורג בלשוי			אילת	החורב (6)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	בצלאל וזילברט גבאי			באר שבע	אירוס הנגב	69	08-6300000	08-6300000	
חוכר	שולמית דוד			תל אביב- יפו	דרך דיין משה	151	08-6300000	08-6300000	
חוכר	אריאן דוסט			אילת	(7)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	ניצה דורמן			אילת	החורב (8)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	מתן וינקלר			אילת	החורב (9)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	גבריאל חמו			אילת	החורב (10)	227	08-6300000	08-6300000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	עפרה חתוקה			אילת	החורב (11)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	אנט לוי			אילת	החורב (12)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	ורד מויאל			אילת	החורב (13)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	איריס סויסה			אילת	החורב (14)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	יצחק וויולט סלם			אילת	החורב (15)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר	יריב קניגר			אילת	החורב (16)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר			גלובאל פרפורמנס השקעות	אילת	החורב (17)	227	08-6300000	08-6300000	
חוכר			עמידר - החברה הלאומית לשיקון בישראל בע"מ	אילת	החורב (18)	227	08-6300000	08-6300000	

(1) כתובת: החורב 227/19 אילת.

(2) כתובת: רח' החורב 227/1, אילת.

(3) כתובת: ת.ד. 251, אילת.

(4) כתובת: רח' החורב 227/9, אילת.

(5) כתובת: רח' החורב 227/11, אילת.

(6) כתובת: רח' החורב 227/17, אילת.

(7) כתובת: ת.ד. 559, אילת.

(8) כתובת: צייטלין 2/26.

(9) כתובת: אסירי ציון 27/32.

(10) כתובת: ת.ד. 9042.

(11) כתובת: רח' החורב 227/2, אילת.

(12) כתובת: רח' החורב 227/13, אילת.

(13) כתובת: רשב"ס 4.

(14) כתובת: ת.ד. 14728.

(15) כתובת: ת.ד. 1328, אילת.

(16) כתובת: השקמה 2 לפיד.

(1) כתובת: החורב 227/19 אילת.

(17) כתובת: חכים אליהו 14.

(18) כתובת: בית קריית המשרדים, ת.ד. 66, אילת

(דירה 16 ברח' החורב 227, אילת).

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	ולרי קורזיוב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	08-6340551		al6340551@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 617, אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית נועדה להכשיר סטטוטורית בניה קיימת ולאפשר :

1. תוספת בנייה למגורים בקומת קרקע לדירה מס' 1 בלבד.

2. שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות הבניה לדירה מס' 1 בלבד :

עפ"י היתר בניה מס' 8730 - עיקרי 82.94 מ"ר

שירות 10.00 מ"ר לממ"ד

סה"כ קיים 92.94 מ"ר.

תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 227/1 - 20.87 מ"ר.

סה"כ שטח 113.81 מ"ר

על פי סעיף 62א(א)16

2. שינוי קו בנין קדמי לפי תשריט.

3. שינוי קווי בנין צדדיים מ-5 מ' ל- אפס.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.407
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,345.06	+20.87	1,365.93		תוספת עבור דירה מס' 1 בלבד

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**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ג'	227

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	100
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	227

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	429	30.49
מגורים ג'	978	69.51
סה"כ	1,407	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	429.13	30.50
מגורים ג'	977.9	69.50
סה"כ	1,407.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים טרומים 4-5 קומות
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות לפי הוראות תכנית מס' 18/135/03/2
ב	הוראות בינוי תותר תוספות בנייה בקומת קרקע לדירה מס' 1 בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט
4.2.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
						עיקרי				
(4) 1.2	(3) 5	(3) 0	(3) 0	(2) 4	1365.93	(1) 1365.93	978	227	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה מיועדים לדירה מס' 1 בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 20.87 מ"ר עבור דירה מס' 1 בלבד.

(2) 4-5 קומות מעל לכניסה הקובעת.

(3) כמצויין בתשריט.

(4) מ-1.2 מ' עד 5.5 מ' כמצויין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	סיכונים סיסמיים: א. היתר לתוספת 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 סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
6.3	פסולת בניין
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמן מתקן לגריסת פסולת בניין. ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
6.4	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום הדרך המשולבת המיועדת לכך.
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	תשתיות
	כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. הוראות בנושא חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל. ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך:

תשתיות	6.6
מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח מהתיל הקיצוני 20.00 מ' מציר הקו ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית - מייד לאחר אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלישע אטיאס שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: טל אבוטבול שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אלישע אטיאס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרע	שם: לאיון אלקיים שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: תמר ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שלמה ז"ל בינימיני שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: גאורג בלשוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: בצלאל וזילברט גבאי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שולמית דוד שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אריאן דוסט שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: ניצה דורמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מתן וינקלר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גבראל חמו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עפרה חתוקה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אנט לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ורד מויאל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איריס סויסה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק וויולט סלם שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יריב קניגר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: גלובאל פרפורמנס השקעות 514535871	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עמידר - החברה הלאומית לשיקון בישראל בע"מ 310988407	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: ולרי קורזיוב שם ומספר תאגיד: א.מ.הנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 102956

