

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0275610

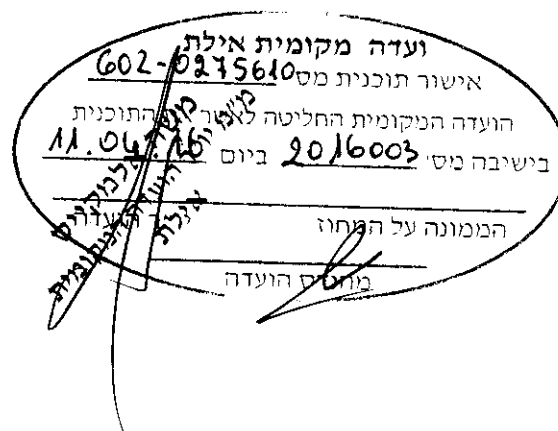
מגרש 324, שכונת יעלים, אילת.

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח, שינוי תכסית, שינוי קוי בניין, שינוי ברום גובה, תוספת 4 יחידות דיור קטנות: 2 יח"ד לבית מס' 324/2 - 2 יח"ד לבית מס' 324/4.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 324, שכונת יעלים, אילת.
		מספר התכנית	602-0275610
1.2	שטח התכנית		0.904 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		א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9
	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	195100
	קואורדינאטה Y	386475

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	שד יעלים	324	2
אילת	שד יעלים	324	4

שכונה יעלים

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40010	מוסדר	חלק	54	147, 166

הכל 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 תכניות 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 18 /135 /03 /2 ממשיכות לחול.	2797	1416	25/03/1982

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		27/05/2015	אייל לוגאסי	27/05/2015	נספח הבינוי מנחה, ומחייב לעניין קווי בניין, גובה המבנה ומספר יחידות דיור.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/04/2015	אייל לוגאסי	15/04/2015		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	אבי איילון	324/2		הרצליה	מלכי ישראל	17	08-6340269	077-4331669	avi@avigal.co.il
	פרטי	מרדכי חרמון	324/4		אילת	סמ מלכית	506 7	08-6340269		hermonct@netvision.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבי איילון	324/2		הרצליה	מלכי ישראל	17	08-6340269	077-4331669	avi@avigal.co.il
בעלים	דניאל חרמון	324/4		אילת	שד התמרים		08-6340269		eyalarch@gmail.com
בעלים	מרדכי חרמון	324/4		אילת	סמ מלכית	506 7	08-6340269		hermonct@netvision.net.il
בעלים	יפה לוינטנט	324/4		אילת	שד התמרים		08-6340269		eyalarch@gmail.com
בעלים	איריס קריאף	324/1		אילת	שד התמרים (1)		08-6340269		eyalarch@gmail.com
בעלים	לאה שחורי	324/4		אילת	שד התמרים		08-6340269		eyalarch@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יהודה טנדלר	324/3		אילת	שד התמרים		08-6340269		eyalarch@gmail.co m

(1) כתובת: דרכון 10AY49103.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269		eyalarch@gmail.com
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

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

תוספת שטח, שינוי תכנית, שינוי קוי בנין, שינוי ברום גובה, תוספת 4 יחידות דיור: 2 יח"ד לבית מס' 324/2 ו-2 יח"ד לבית 324/4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה לפי סעיף בחוק 62א (א)(16) :
תוספת שטח. מאושר: 678 עיקרי לכל המגרש, מוצע תוספת לבית 324/2 : 66.30 מ"ר ותוספת לבית 324/4 : 114.5 מ"ר.
2. שינוי תכנית לפי סעיף בחוק 62א (א)(9).
שינוי תכנית. מאושר 50%, מוצע: 70%.
3. שינוי ברום גובה אבסולוטי לפי סעיף בחוק 62א (א)(9).
4. שינוי קוי בניין לפי סעיף בחוק 62א (א)(4).
שינוי קו בנין קדמי: מאושר 4 מ"א, מוצע לפי תשרית.
שינוי קו בנין אחורי: מאושר 5 מ"א, מוצע לפי תשריט.
5. הגדלת מספר יחידת דיור לפי סעיף בחוק ל 62א (א)(8):
תוספת 2 יח"ד לבית מס' 324/2.
תוספת 2 יח"ד לבית מס' 324/4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.904
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4	8		תוספת 2 יחידות דיור קטנות לבית 324/2.
						תוספת 2 יחידות דיור קטנות לבית 324/4.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	678	+156.8	834.8		

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
מגורים א'	324

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	904	100
סה"כ	904	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	904.26	100
סה"כ	904.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 4 יחידות דיור קיימות + 4 יחידות דיור מוצעות - תוספת 2 יח"ד לבית מס' 324/2, ותוספת 2 יח"ד לבית מס' 324/4. שטח יח"ד המוצעים יהיה עד 25 מ"ר ליח"ד ברוטו. קו בנין ע"פ תשריט ונספח בינוי.
ב	גגות עפ" תכנית מאושרת 18/135/03/2. גגות משופעים או/ו גגות שטוחים.
ג	עיצוב אדריכלי עפ" תכנית מאושרת 18/135/03/2. קירות חוץ: טיח + צבע בגוון בהיר. קירות פיתוח: טיח + צבע בגוון בהיר. מצללות יהיו לפי הגדרות החוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי											שרות
מגורים א'	מגורים א'	324	904	834.8 (1)	24 (2)	858.8	70	8 (3)	8	2		(4)	(4)	0	3	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בית 324/1 : 163.5 מ"ר

בית 324/2 : 229.8 מ"ר

בית 324/3 : 163.5 מ"ר

בית 324/4 : 278 מ"ר.

(2) בית 324/1 : 6 מ"ר

בית 324/2 : 6 מ"ר

בית 324/3 : 6 מ"ר

בית 324/4 : 6 מ"ר.

(3) 4 יחידות + 4 יחידות קטנות.

2 יחידות קטנה מוצמדות לבית 324/2.

2 יחידות קטנות מוצמדות לבית 324/4.

יחידות הקטנות עד 25 מ"ר ליחיד ברוטו..

(4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	סקר סייסי
	1. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, 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.
6.2	פסולת בניין
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז. ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
6.3	תנאים למתן היתרי 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.
6.4	תשתיות
	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 בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שלוש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אבי איילון	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: מרדכי חרמון	סוג:	תאריך: 8/5/2016
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אבי איילון	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: דניאל חרמון	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי חרמון	סוג: בעלים	תאריך: 8/5/2016
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: יפה לוינטנט	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: איריס קריאף	סוג: בעלים	תאריך: 8/5/2016
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: A. Ruben	IRIS KRIEF
בעל עניין בקרקע	שם: לאה שחורי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: יהודה טנדלר	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: אייל לוגאסי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: לוגסי אייל אדריכלים	

מ.א. 83782
ת.ד. 4077, אילת, 88000

8. חתימות

שם: <u>אבי אריה</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	פניש חתומה
שם: <u>מרדכי חיים</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	פניש חתומה
שם: <u>אבי אריה</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	בעל עניין בקרקע
שם: <u>דניאל חיים</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	בעל עניין בקרקע
שם: <u>מרדכי חיים</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	בעל עניין בקרקע
שם: <u>יפה חיים</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	בעל עניין בקרקע
שם: <u>אריה חיים</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	בעל עניין בקרקע
שם: <u>לוי חיים</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	בעל עניין בקרקע
שם: <u>יהודה אריה</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	בעל עניין בקרקע
שם: <u>אילן אריה</u> סם ומספר תאגיד: <u>815/16</u>	סוג: <u>תאריך: 8/5/16</u> חתימה: <u>[חתימה]</u>	שטח חתומה