

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/123/03/2

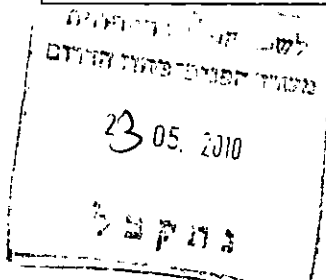
שם תוכנית: חלקה 4- שכונת אופיר, רח' שחורת, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מסדירה את קיומו של מבנה מסחרי הקיים משנת 1970 וזאת ע"י קביעת ייעוד קרקע, קביעת קווי בניין, תכנית, אחוזי בניה, וגובה בניין מותר. המבנה מצוי בשטח בו חלה תכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 אשר בה מוגדר האזור כולו כמגורים. לאחרונה במסגרת הסדרת הגוש הוגדרה חלקה עבור המבנה הנ"ל. כמו כן מסדירה תכנית זו את מגרש החניה הציבורי הצמוד למבנה המסחרי בו מוקצות חניות לטובת השטח המסחרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

חלקה 4 – שכונת אופיר, רח' שחורת, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

6/123/03/2

מספר התוכנית

1.449 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

02.12.2009 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקהכן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטתלא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדיועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית62 א לפי סעיף⁽¹⁾ בחוקתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 12
03/12/2009

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילתקואורדינטה X 194185
קואורדינטה Y 385540**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיישוב אילת
שכונה אופיר
רחוב שחורת
מספר בית ---**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40038	מוסדר	חלק מהגוש	4	168, 167

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101/02/2	---

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/2	• שינוי • כפיפות	כל הוראות תכנית 101/02/2 למעט השינויים בתכנית זו חלות על התכנית.	2893	17.02.1983

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	12	---	02.12.2009	אד"ר גדעון כץ		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	---	1	02.12.2009	אד"ר גדעון כץ		
נספח בינוי	מנחה	1:100	---	1	02.12.2009	אד"ר גדעון כץ		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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
------	------------

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**

תכנית זו, מסדירה מצב קיים ע"י קביעת ייעוד קרקע, קביעת קווי בניין, תכנית, אחוזי בניה, וגובה בניין מותר. כמו כן, מסדירה תכנית זו חניה ציבורית בה יוקצו מקומות חניה עבור המגרש המסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע: שינוי ייעוד חלקה מס' 4 מאזור מגורים למסחר.
- ב. שינוי ייעוד קרקע: שינוי ייעוד חלקה מס' 168 מאזור מגורים לחניה.
- ג. שינוי ייעוד קרקע: שינוי ייעוד חלק מחלקה מס' 167 מאזור מגורים לדרך.
- ד. קביעת קווי בניין: קווי בניין קדמי וצדיים 0, קו בניין אחורי 3 מ'.
- ה. קביעת תכנית: תכנית מותרת תהיה 95 מ"ר.
- ו. קביעת זכויות בניה: שטח בניה מותר יהיה 95 מ"ר.
- ז. קביעת גובה מרבי: גובה מרבי מותר לבניין יהיה 4.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.449
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	0	95	95		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	4	
דרך	100	
מגרש חניה	101	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	בשטח זה תותר הקמה והפעלת שטח למסחר כגון מספרה וכדומה.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	תותר תוספת בנייה ו/או שינויים במבנה באישור הועדה מקומית ובכפוף לזכויות הבניה המוגדרים בטבלת הזכויות.
ב.	לא יותרו שימושים בשטח המסחרי המהווים מטרד לסביבתם.
ג.	מתקנים טכניים ישתלבו כחלק מהמבנה במיקום ובאופן שלא יהווה מטרד לסביבה ולמגורים. כמו כן תיאסר כריזה או השמעת מוזיקה מחוץ למבנה.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	תוואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר בניה בתחום הדרך.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכשי (%) ת משטח תא משטח (	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטח בנייה במ"ר/ אחוזים						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- ימני שמאלי	ציד- קדמי	מתחת לכניס ה הקובע ת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה						שטח לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	עיקרי שטח	עיקרי			
אחורי																			
3	0	0	---	1	4.50	---	---	---	77.2	77.2	95	---	---	---	95	123	4	מסחר	

03/12/2009

עמוד 9 מתוך 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה																					
א.	היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.																					
6.2	חניה																					
א.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום מגרש החניה הצמוד.																					
6.3	היטל השבחה																					
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה																					
6.4	חלוקה ורישום																					
א.	בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.																					
6.5	הוראות בנושא חשמל																					
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.																					
ב.	איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים : לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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. <table><tr><th>מ' מציר הקו</th><th>מהתיל הקיצוני</th><th></th></tr><tr><td>2.25 מ'</td><td>2.00 מ'</td><td>א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td></tr><tr><td>1.75 מ'</td><td>1.50 מ'</td><td>ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td></tr><tr><td>6.50 מ'</td><td>5.00 מ'</td><td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td></tr><tr><td>8.50 מ'</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>20.00 מ'</td><td>-</td><td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td></tr><tr><td>35.00 מ'</td><td>-</td><td>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td></tr></table> * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.	מ' מציר הקו	מהתיל הקיצוני		2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	8.50 מ'	-		20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
מ' מציר הקו	מהתיל הקיצוני																					
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																				
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																				
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח																				
8.50 מ'	-																					
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																				
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו																				
	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.																					
	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.																					

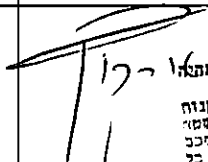
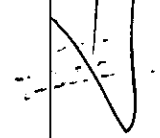
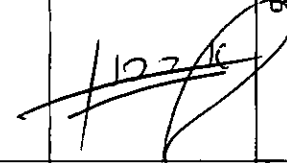
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הסדרת היתרי בניה	לאחר אישור תכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אין לנו התנגדות עקרונית להכנית כתנאי שווה ממוצעת עם רמת התכנון המוסמכות. לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכות ייחוס להכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח לא מוקצה משטח ייחוס. אנו מאשרים את ההחלטות ו/או את כל המידע המספק כל מידע נדרש.	64073604	אהרון אזולאי	מגיש התוכנית
		אנו מאשרים את ההחלטות ו/או את כל המידע המספק כל מידע נדרש.			בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	64073604	אהרון אזולאי	
7.12.09	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 11 סל. 6325891 פקס. 6325897	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	016534711	אדר' גדעון כץ	עורך התכנית