

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת תכנון ובניה
 מס' 30/102/03/2
 31-05-2010
 נהקל

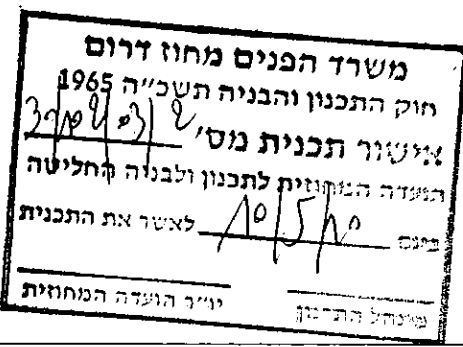
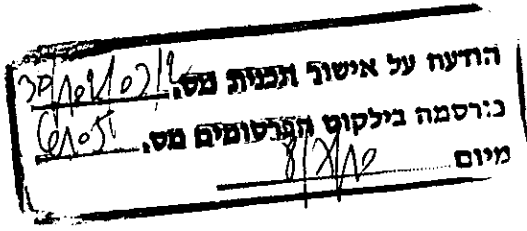
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 30/102/03/2

שם תוכנית: שינוי בזכויות בניה למגרש 3, בניין 179, בשכונת האשל, אילת

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת הרחבת דירות בשל צורך ורצון הדיירים, ההרחבה תהיה ע"י תוספות בנייה לקומות קיימות וע"י תוספת קומה, תוספת זכויות בנייה ללא הגדלת מספר יחידות הדיור. בנוסף מוגדרים בתכנית שטחים לסככות צל. התכנית משנה קו בניין אחורי וגובה מרבי לבנייה ע"מ לאפשר את התוספות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בזכויות בניה למגרש 3, בנין 179,
בשכונת האשל, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

30/102/03/2

מספר התוכנית

1.255 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

13.05.10 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

62 א

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
		קואורדינטה X	194850
		קואורדינטה Y	385750
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אילת
		שכונה	האשל
		רחוב	סמטת אדום
		מספר בית	179

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40003	מוסדר	חלק מהגוש	122	3

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
16/102/03/2	שינוי כפיפות	כל הוראות תכנית 16/102/03/2 למעט השינויים בתכנית זו חלות על התכנית.	4289	09.03.1995

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' גדעון כץ	13.05.10	---	14	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' גדעון כץ	13.05.10	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' גדעון כץ	13.05.10	1	---	1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			057-5009595	08-6341010	סמטת אדום אילת, 179/3	תאגיד			028864361	סקורי עינב	
		08-6371052	052-3445027	08-6340185	סמטת אדום אילת, ת.ד. 8512-אילת				028111144	סקורי חגי	
									056450125	גמליאל אהרון	

1.8.2 יזם כפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים
				סמטת אדום, 179/1, אילת			07921869	ארטן לוקסנר חנה		
			08-6374618	סמטת אדום, 179/2, אילת			058341983	ארטן אסתר רחל (דירה 2)		
				סמטת אדום, 179/3, אילת			5680405	גבאי זיוה		
			08-6341010	סמטת אדום, 179/5, אילת			5349924	גבאי ציון (דירה 1)		
				סמטת אדום, 179/7, אילת			028864361	סקורי עינב		
			052-2348456	סמטת אדום, 179/7, אילת			028111144	סקורי חגי (דירות 3, 4)		
	08-6371052		08-6340185	סמטת אדום, 179/7, אילת			024268120	הולוק שגב שירון		
				סמטת אדום, 179/7, אילת			313743957	הולוק לסו (דירה 5)		
				רח' התקווה 4, באר שבע, ת.ד. 84100, 68			056450125	גמליאל אהרון (דירות 6,7,8)		
			08-6263794			מנהל מקרקעי ישראל				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר ומשפחה גedeon כץ	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Elk-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		א.כ. אדריכלים בע"מ (1997)	רשות מקומית	116163	016534711		אדריכל	אדריכל	עורך ראשי
Vitaly-medidot1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדידות אילת הנדסה	מדידות אילת הנדסה	902	307172635	ריטלי סוסיניצקי	מורד	מורד	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

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 הרחבת דירות ע"י תוספות בנייה לקומות קיימות וע"י תוספת קומה, תוספת זכויות בנייה, ללא הגדלת מספר יחידות הדיור. בנוסף מוגדרים בתכנית שטחים לסככות צל. התכנית משנה קו בניין אחורי וגובה מרבי לבנייה ע"מ לאפשר את התוספות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי קווי בניין: במצב המאושר: קווי בניין קדמי, אחורי וצידי מערבי הם 3.0 מ' וקו בניין צידי מזרחי הוא 0.0.
במצב המוצע: קו בניין אחורי יהיה כפי המצוין בתשריט וקווי בנין קדמי וצידי מערבי 3.0 מ' וקו בניין צידי מזרחי הוא 0.0.
- ב. תוספת קומה: במצב המאושר מותר 2 קומות, במצב המוצע יהיו 3 קומות.
- ג. תוספת זכויות בניה: במצב המאושר: זכויות בנייה מותרים הם ~40% משטח המגרש. במצב המוצע: זכויות בנייה למטרות עיקריות יהיו 1,187 מ"ר (94.6%), למטרות שרות 85 מ"ר (6.7%) ושטח שרות לסככות צל 308.0 מ"ר.
- ד. שינוי גובה מרבי: במצב המאושר גובה מרבי מותר לבנייה הוא 8.0 מ'. במצב המוצע יהיה 10.50 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.255
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,187		444.0+	743.0	מ"ר	מגורים

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים ב'
		3	

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	דונם	אחוזים	דונם
100%	1.255	100%	1.255



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:	
4.1.1	שימושים	
א.		בית משותף בן שלוש קומות, 8 יחידות סה"כ
4.1.2	הוראות	
א.		היתרי בניה יוצאו בהתאם לנספח הבינוי המנחה.
ב.		תותר הקמת מתסנים ע"פ נספח הבינוי, גובהם לא יעלה על 3.70 מ' ממפלס ה- 0.00.
ג.		<p>יותר ל הקים סככות צל בחצרות הבתים.</p> <p>סככת צל תוכל להיות סגורה לכל היותר משני צדדים, למעט מצבים של נישה או עפ"י שיקול הוועדה בהם תוכל להיות סגורה משלושה צדדים. ניקוז הסככות יהיה בשפיכה חופשית. הקירווי יהיה מחומרים עמידים העומדים בתקנים.</p> <p>לקירווי הסככה יותר להשתמש בחומרים פלאסטיים שקופים כגון: משטחים פלסטיים גליים כדוגמת פוליגל או ש"ע, לוחות פוליקרבונט רב-שכבתיים וכדומה, גובהם של משטחי הכיסוי לא יעלה על 5 ס"מ. לא יותר שימוש בלוחות פח למיניהן. גובה פנימי מרבי 2.40 מ'.</p> <p>שימוש בסככת הצל כמצללה, כלומר ללא קירווי אטום, לא יהווה סטייה מהוראות התכנית. סגירת סככת הצל מארבעת צדדיה תיחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>שטחי סככות הצל ואופן חלוקתם יהיו כמצוין בנספח הבינוי.</p>
ד.		קווי הבנין כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מונה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי מפלס לכניסה הקובעת		מגדל/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שנאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת לכניסה הקובעת							מעל לקובעת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			
			---	3	10.50	62%	6.37	8	125.9	1,580	---	---	393.0	1,187	1255	3	מגורים בי

הערות:
- 308.0 מ"ר - שטח לסככות הצל.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה	
א.	היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
ב.	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.
ג.	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2. חניה	
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום מגרש החניה הצמוד.	

6.3. היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	

6.4. הוראות בנושא חשמל	
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.	

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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 20.00	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי 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.

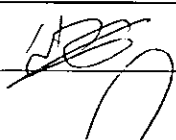
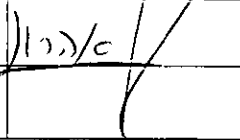
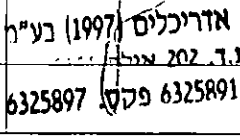
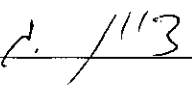
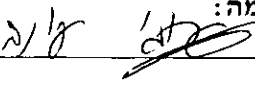
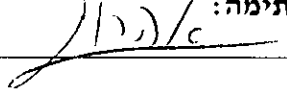
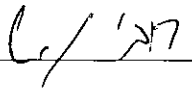
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 30.5.10	חתימה: 	שם: חגי סקורי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 30/5/10	חתימה: 	שם: גמליאל אהרון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 27.5.2010	חתימה: 	שם: אדר' גדעון כץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 016534711	חתימה: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 א"ת טל. 6325891 פקס 6325897	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ארטן לוקסנר חנה ארטן אסתר רחל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 30/5/10	חתימה: 	שם: גבאי זיוה גבאי ציון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 30.5.10	חתימה: 	שם: סקורי עינב סקורי חגי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: הולוק שגב שירין הולוק לסלו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 30/5/10	חתימה: 	שם: גמליאל אהרון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 30/5/10	חתימה: 	שם: רובין שרית רובין מישל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל	