

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

07.07.2010

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/438

שם תוכנית: מגרש א515, שכונה יעלים-אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א)9,4

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' 2/מק/438 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' 2/מק/438 ביום 28/4/10 הממונה על המחוז מהנדס/הנדסה	

הועדה מס' 2/מק/438 בועיתון _____ ביום _____ בועיתון מקומי _____ ביום _____	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת נקודתית בחלקה 86, מגרש א 515 ברח' ראמים, שכונת יעלים
אילת.
התכנית נועדה להכשיר סטטוטורית בניה קיימת ולאפשר שינוי בקווי בנין (קדמי
ואחורי) והעברת זכויות מקומה לקומה ללא בקשה לתוספת זכויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ימורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית מגרש א515, שכונה יעלים - אילת

מספר התוכנית 438/מק/2

1.2 שטח התוכנית 0.225 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 2.02.2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת ימורסם
ברשומות

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

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), (9)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

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

קואורדינטה X 195175
קואורדינטה Y 386575

1.5.2 תיאור מקום שכי יעלים אילת

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשותנפה באר שבע
אילת

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה א' רח' ראמים
515/2שכונה רחוב
מספר ביתיפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית.

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40052	מוסדר	חלק מהגוש	86	

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
תרשי"צ 4/18/10 (46/135/03/2)	515א

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
18/135/03/2	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 18/135/03/2 ממשיכות לחול	2797	25/3/1982
תרשי"צ 4/18/10 (46/135/03/2)	כפופה	תכנית זו כפופה לתכנית 4/18/10 (46/135/03/2) למעט השינויים בתכנית זו		15/3/93

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדרי ולרי קורזיב	30.11.2009	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי ולרי קורזיב	24.11.2009	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי ולרי קורזיב	1.02.2010	1	---	1:100	מחייב לקווי בנין וגובה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

28/06/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 13

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

מגיש התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
גנ"ל / חלפה(י) /40052 /86						687/5, אילת		0578288379	
	גורסטין בורכסטר	33977364							

1.8.2 זים בפועל

ל"ר

בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה רח' התקווה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101 אילת	08-6264333		
חוכר	בורשטיין אלכסנדר	33977364				687/5, אילת		0578288379	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך ראשי	אוריכל	317591964	103656	א.מ. הנדסה		ת.ד. 1768, אילת		0523929707	08-6340551
מודד	ויטלי סויניצקי	307172635	902	מדידות אילת הנדסה		ת.ד. 200, אילת	08-6323122		08-6323124
מודד	מורד מוסמך								medidot1@bezeqint.net

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**

שינוי קווי בנין והעברת זכויות מקומה לקומה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קווי בנין קדמי מ-5מ' ל-0מ' ואחורי מ-4מ' ל-0מ' (לפי תשריט)
- העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע בסך 4.7 % , מצב מאושר - ק.ק. 37.5% , ק.א' 37.5% , סה"כ 75% .
- מצב מוצע - ק.ק. 42.2% , ק.א' 32.8% .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.225

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		168.75	0	168.75	מ"ר	מגורים א' (שטח בנייה עיקרי)
		1	0	1	מס' יחיד	מגורים א'

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 א'
		515א	

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	אחוזים	מ"ר
	225		225

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים 'א'
4.1.1	שימושים
א.	כל התכליות והשימושים יהיו על פי תכנית מס' 18/135/03/2
4.1.2	הוראות
א.	לפי הוראות תכנית מס' 18/135/03/2 - הגגות יהיו גגות רעפים עם פתרונות להרכבת קולטי שמש. - חובה לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהמבנה בשטח של עד 6 מ"ר.

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא השטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	הכסית (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה כה"כ				מספר קומות	מספר קומות	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
מגורים א'	515A	225	---	168.75	---	168.75	1	5	7.50	---	2	---	---

הערות : 1. תותר הקמת מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, אשר לא נכלל באחוזי בנייה הכוללים.
2. העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע בסך 4.7% , מצב מאושר - ק.ק. 37.5% , סה"כ 37.5% .
מצב מוצע - ק.ק. 42.2% , ק.א. 32.8% .

3. תותר הקמת מצללות(פרגולות)בהתאם להערות תכנית מס' 18/135/03/2 .

5.1 נספח : טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	הכסית (%)	גובה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה כה"כ					מספר קומות	מספר קומות	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
מגורים א'	515A	225	---	168.75	---	168.75	1	5	7.60	---	2	---	---	---

הערות : חלוקת זכויות עפ"י קומות : סה"כ 75% - ק.ק. 37.5% , ק.א. 37.5%

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

א. היתרי בניה ינתנו עפ"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 46/135/03/2
 ב. סיכונים סיסמיים: - עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
 - 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. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום הדרך המיועדת לכך.

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4. 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.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 ---	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 ---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 35.00		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו

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.

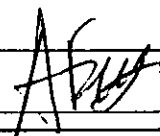
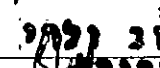
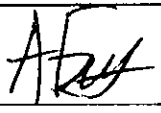
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש תכנית – מ"ד לאחר אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ברונשטיין אלכסנדר	חתימה: 	תאריך: 22.03.2010
עורך התוכנית	שם: אדרי ולרי קורזיוב	חתימה: 	תאריך: 22.03.2010
	תאגיד: א.מ.הנדסה	מספר תאגיד: 103856	רשיון
יזם במועל	ל.ר.		
בעל עניין בקרקע	שם: בורשטיין אלכסנדר	חתימה: 	תאריך: 22.03.2010