

606617

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

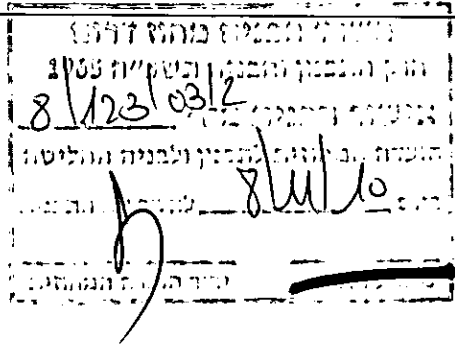
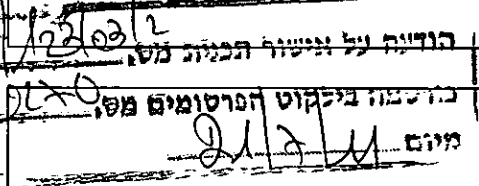
תוכנית מס' 8/123/03/2

שם תוכנית: בניין 1108 – רחוב לוס אנג'לס, אילת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
02.06.2011
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

קובץ: 698-H-C01

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת הרחבת דירות בשל צורך ורצון הדיירים. אין בתכנית זו הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש. כמו כן משנה התכנית קו בניין צדדי ע"מ לאפשר את התוספות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בנין 1108 – רחוב לוס אנג'לוס , אילת	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
8/123/03/2	מספר התוכנית			
1.457 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
27.01.2011	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף"א" בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת
 קואורדינטה X 194250
 קואורדינטה Y 385600
- 1.5.2 תיאור מקום בין רח' לוס אנג'לס ורח' שחורת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת
 שכונה אופיר
 רחוב לוס אנג'לס
 מספר בית 1108

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40038	מוסדר	חלק מהגוש	5	---
40012	מוסדר	חלק מהגוש	---	77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
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	17/2/1983
21/135/03/2 5/8/1	כפיפות	כל הוראות תכנית 21/135/03/2 למעט השינויים בתכנית זו חלות על התכנית.	אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים	22/1/1981

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' גדעון כץ	27.01.2011	---	13	---	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	27.01.2011	1	---	---	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	27.01.2011	1	---	---	1:200	מנחה מחייב לעניין קווי הכנין והגובה המרבי	נספח בניוי

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

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

מגיש התוכנית		1.8.1	
גוש/ חלקות(י)	זוא"ל	מספר רישון	שם פרטי / שם ומשפחה / עורך טולדו
	מס' זוא"ל	מספר זכות	שם פרטי / שם ומשפחה / עורך טולדו
	מס' פקס	מספר זכות	שם פרטי / שם ומשפחה / עורך טולדו
	סלולרי	מספר זכות	שם פרטי / שם ומשפחה / עורך טולדו
	טלפון	מספר זכות	שם פרטי / שם ומשפחה / עורך טולדו
	כתובת	מספר זכות	שם פרטי / שם ומשפחה / עורך טולדו
	רח' עין גדי 11/12, אילת	מספר זכות	שם פרטי / שם ומשפחה / עורך טולדו

1.8.2 יזם פועל
ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		057-2948811	08-6264333	קריית הממשלה באר שבע		מנהל מקרקעי ישראל	29492451	ענפר טולדו		חוכרים
		050-5373762		רח' עין גדי 4, עומר 84965			12830386	לוצקי אלינה		
				החורשה 4, אילת			22141873	חמיאס אליהו		
				אילת, 1108/1			78633344	אטיאס רינה		
				אילת, 1108/4			57472532	מורגן מוניק		
				אילת, 1108/5			324746676	אוחנה ורד		
				אילת, 1108/6			29501905	מסיקה יפה		
				אילת, 1108/7			599006111	קולר דב		
				רח' עין גדי 4, אילת		בי"ח יוספטל	27042464	רוט יוסף ומלכה		
				אילת, 1108/8-11			1693910	ריטנברג אולי		
				רח' דן 4, אילת			1108120	הופמן ענת		
				אילת, 1108/10			58753419	מורן אלברט בונרד		
				אילת, 1108/12			327491015	צבען אבי		
				לייב יפ 8/5, אילת			23593478			
				הרצל 34/9, אילת						
				ירושלים						
				שמונה						
				תל אביב						
				ויסבורג 28, תל אביב						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

ז"א/ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת	51255 תאגיד 1169 רשות מקומית	116163	016534711	גדעון כץ	אדריכל	עורך ראשי
Vially-meditor1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת	מדירות אילת תודסה	902	307172635	ויטלי סוסניצקי	מורד מוסמד	מורד

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 מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת הרחבת דירות בשל צורך ורצון הדיירים. אין בתכנית זו הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש. כמו כן משנה התכנית קו בניין צדדי ע"מ לאפשר את התוספות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד קרקע:	שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב.
קביעת צפיפות:	קביעת מספר יחידות דיור.
קביעת שטחי בנייה:	קביעת שטחי בנייה מרביים למגרש ל- 1760 מ"ר (לא כולל המרתף).
שינוי קווי בנין:	שינוי קו בניין אחורי מ- 3.00 מ' ל- 2.50 מ', על פי סעיף 62א(4).
קביעת תכסית:	קביעת תכסית מרבית לגבי כיסוי הקרקע מאושר - 330 מ"ר למגרש מוצע - 425 מ"ר
קביעת גובה מרבי לבנייה:	תותר בניית מבנה בעל גג שטוח בגובה מרבי 12.50 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.457
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		15	0	15	יח"ד	מגורים
		1544	415.40	1128.60	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'3	5	
דרך	100	

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

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
	ב.
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א.
תוספות הבנייה יבנו ע"פ נספח הבינוי על מנת לשמור על חזות אחידה של המבנה.	
חומר הגמר החיצוני של תוספות הבנייה יהיה טיח צבוע בצבע אחיד לכל התוספות.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר		מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לפני הקובע ת	מספר קומות מתחת לפני הקובע ת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			שטח בניה	שטח בניה		מתחת לפני הקובעות	מעל לפני הקובעות													
מגורים	5	1,129	---	---	1	4	12.50	13.28	15	37.62	155.8	1760	---	---	216	1544	1,129	5	מגורים	
מגורים	5	1,129	---	---	1	4	12.50	13.28	15	37.62	155.8	1760	---	---	216	1544	1,129	5	מגורים	

27/01/2011

עמוד 10 מתוך 13

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
6.1.1	הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המחייב. נספח הבינוי מחייב בעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומיקומו הכללי של המבנה בלבד.
6.2	תנאים למתן היתר בניה
6.2.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה לאחר אישור תכנית זו
6.2.2	סיכונים סיסמיים תמ"א 38 – ככל שהתכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים יש לעגן בהוראות התכנית את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ"א ובת"י 413: א. היתר לתוספות 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 אחד התנאים הבאים: (1) הגשת חיי"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 בפני 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 ליעודו החדש של המבנה.
6.3	היטל השבחה
6.3.1	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.4	חניה
6.4.1	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום הדרך המשולבת המיועדת לכך.

6.5 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	
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' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
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

* 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' 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	ביצוע	לאחר קבלת היתר בניה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בשלבים ע"פ יכולת הדיירים לבצע את התוספות.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
2/3/11			29492451	עופר טולדו	בעלי עניין בקרקע
		מינהל מקרקעי ישראל			
2/3/11			29492451	עופר טולדו	
21.4.4			12830388	לוצקי אלנה	
2.3.11			14187	חמיאס אליהו	
		מינהל מקרקעי ישראל	29492451	אטיאס רינה	
			3747537	מורגן מוניק	
			32494080	אוחנה ורד	
			29501905	מסיקה יפה	
19.05.11		בי"ח יוספטל	599006111	קולר דב	
			27042464	רוט יוסף ומלכה	
3/5/11			1693910	ריטנברג אולי	
28/12			1108120	הופמן ענת	
21-4-11			58753419	מורן אלברט בונרד	
22.4.11			327491015	צבעון אבי	
			23593478	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	עורך התכנית
22.05.11		א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 חיפה טל. 6325891 פקס. 6325897	אדר' גדעון כץ	016534711	