

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

30.04.2013

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/133/03/2

שם תוכנית: מגרש 13, כיכר רפידים 13, 14 אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23/7/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>2018/13</u> האריך י"ב - 6605 מיום 6/6/13 א"א 202	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 13 בו נמצאים בתים עפ"י הכתובת כיכר רפידים 13 ו-14.
בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה לשני הבתים, תוספת 2 יחידות דיור לכל בית, תוספת קומת עליית גג בבית מס' 13 ושינוי נקודתי בקו בניין דרומי ובקו בנין מזרחי לגזוסטרא עבור בית מס' 13.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגרש 13, כיכר רפידים 13, 14 אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

5/133/03/2

מספר התוכנית

0.458 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 7.04.2013

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

לא רלוונטי

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 194115
קואורדינטה Y 386025

1.5.2 תיאור מקום בין שד' ששת הימים וביה"ס ערבה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות
נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת
שכונה ג' שכונה ג'
רחוב כיכר רפידים
מספר בית 14, 13יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40026	מוסדר	חלק מהגוש	39	

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
ל.ר.	ל.ר.

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
1/133/03/2	כפיפות ושינוי	התכנית כפופה לתכנית מס' 1/133/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	2640	26.06.1980
133/03/2	כפיפות	תכנית כפופה לתכנית מס' 133/03/2	1932	05.07.1973
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17.02.1983

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	15	---	07.04.2013	אדרי' גדעון כץ		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	---	1	07.04.2013	אדרי' גדעון כץ		
נספח בינוי מנחה	מחייב לעניין קווי בנין, תכסית, גובה מרבי ומפלס הכניסה הקובעת	1:100	---	1	07.04.2013	אדרי' גדעון כץ		

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	יהושוע אבו	026832329				רח' הברוש 22, אילת		050-3818189			
	אורלי אידו	050774397				כיכר רפידים 14, אילת		054-2291114			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכרים	יהושוע אבו	026832329			רח' הברוש 22, אילת		050-3818189		
	אורלי אידו	050774397			כיכר רפידים 14, אילת		054-2291114		
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333			

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	דוא"ל
עורך ראשי	גדעון כץ	016534711	116163	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ		ת.ד. 202, אילת	08-6325891	052-8033383	08-6325897	Ek-arch@bezeqint.net
מודד	מודד מוסמך	307172635	902	מדידות אילת הנדסה		ת.ד. 200, אילת	08-6323122		08-6323124	Vitaly-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**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 13 בו נמצאים בתים עפ"י הכתובת כיכר רפידים 13 ו-14.
בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה לשני הבתים, תוספת 2 יחידות דיור לכל בית, תוספת קומת עליית גג בבית מס' 13 ושינוי נקודתי בקו בניין דרומי ובקו בנין מזרחי לגזוסטרא עבור בית מס' 13.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי זכויות בניה:

כיכר רפידים 13 : מאושר :

קומת קרקע:

91.06 מ"ר (67.50 מ"ר מבנה מקורי פלוס תוספת מאושרת

עפ"י תכנית התקפה 1/133/03/2 של 23.56 מ"ר לכל יח"ד

מאושר הקמת מחסן סטנדרטי ובגודל של עד 6 מ"ר

קומה א':

תוספת על שטח הבניין המקורי הקיים – 67.50 מ"ר

קומת קרקע:

מוצע:

121.05 מ"ר (תוספת של 30.00 מ"ר)

קומה א':

109.82 מ"ר (תוספת של 42.32 מ"ר)

קומת עליית גג:

תוספת של 33.73 מ"ר

שינוי מספר הקומות: מותר שתי קומות מעל קרקע, מוצע 2 קומות מעל קרקע ועליית גג.

תוספת יחידות דיור: תוספת 2 יחידות דיור.

שינוי נקודתי בקו בניין דרומי ובקו בנין מזרחי לגזוסטרא.

כיכר רפידים 14 :

מאושר :

קומת קרקע:

91.06 מ"ר (67.50 מ"ר מבנה מקורי פלוס תוספת מאושרת

עפ"י תכנית התקפה 1/133/03/2 של 23.56 מ"ר לכל יח"ד

מאושר הקמת מחסן סטנדרטי ובגודל של עד 6 מ"ר

קומה א':

תוספת על שטח הבניין המקורי הקיים – 67.50 מ"ר

קומת קרקע:

מוצע:

92.04 מ"ר (תוספת של 1.00 מ"ר)

קומה א':

89.32 מ"ר (מותר לבנות בשטח של 21.82 מ"ר)

תוספת יחידות דיור: תוספת 2 יחידות דיור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.458
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		445.96	+128.84	317.12	מ"ר	מגורים א'
		6 יח"ד	+4	2	מס' יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים א'	13				

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	458	100		מגורים א'	458	100
סה"כ:	458	100		סה"כ:	458	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בבנין דו-משפחתי לשימושים מגורים א' שבו 6 יח"ד.	
4.1.2 הוראות	
א. תותר הקמת מחסן מודולרי סטנדרטי בגודל עד 6.00 מ"ר כמו שאושר בתכנית מס' 5/133/03/2.	
ב. הוראות בינוי	הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה המחייב לעניין קווי בניין, תכנית, גובה מירבי ומפלס כניסה הקובעת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (מ"ר משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	13	458	רפידים 13 264.60	6	---	---	100%	3	---	134	7.95	+2 עלית גג	0	1	1	0	1-0.3	
			רפידים 14 181.36	6	---	---												
								3	---	93	7.20	2	0	1	0	1	1	

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

6.1.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.

6.1.2. סיכונים סיסמיים

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.

6.1.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.

6.2. חניה

חניה במסגרת חניות ציבוריות הקיימות.

6.3. עיצוב וחומרי גמר הבנין

באיזור מגורים א' יותר גמר בנין בטיח צבוע עפ"י הקיים.

6.4. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5. שמירה על עצים בוגרים

יש לשמור על העצים הבוגרים המצויים בתחום התכנית בהתאם להוראות סעיף 83 ג' לחוק.

6.6. ביוב

א. התחברות למערכת ביוב העירונית עפ"י דרישה ותאום עם הגורמים הרלוונטיים.

6.7. 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
8.50 מ'	---	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
20.00 מ'	---	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
35.00 מ'		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	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יהושוע אבו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	שם: אורלי אידו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדר' גדעון כץ	חתימה:	תאריך: 23.04.13
	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	מספר תאגיד: 512551169	
בעל עניין בקרע	שם: יהושוע אבו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: אורלי אידו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: