

משרד הפנים-מחוז דרום
שכת התכנון המוויזיוני

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

07 09. 2012

ותקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11/138/03/2

שם התוכנית: מגרש 27, שכונת גנים א', אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23/7/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>6/11/12</u> י"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

623-H-C01.doc

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים בשטח ע"י תוספת זכויות בניה, שינוי בקו בנין קדמי לקומת הכניסה בלבד, שינוי נקודתי בקו בנין צדדי-מערבי למבנה עזר ושינוי ניקודתי בקו בנין אחורי למצללה.

התכנית בוצעה על גבי החלטת הועדה מקומית לתכנון ובניה

מס' 28/11/2004 (11)2004/6 מיום 28/11/2004

- הקלה באחוזי בניה של 6.0%
- הקלה בקומה של 2.5% מוצע סה"כ 48.5%,
- שינוי בגובה -0.00 + מוצע 67.61 +,
- הקלה בגובה (מירבי) מוצע 75.85 + (8.25 מ')

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 27, שכונת גנים א', אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

11/138/03/2

מספר התוכנית

0.449 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

26.08.2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

קן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר. 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 194060
 קואורדינטה Y 384615
- 1.5.2 תיאור מקום בית פרטי בשכונת גנים א'
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נפה
 שכונה רחוב מספר בית
 גנים א' משעול רוגן 3

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40050	מוסדר	חלק מהגוש	63	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
27	1/138/03/2

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	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17.02.1983
1/138/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 1/138/03/2 פרט לשינויים המצויינים בתכנית זו.	3684	30.07.1989

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך עריכת המסמך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדר' גדעון כץ	26.08.2012	---	13	---	---	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' גדעון כץ	26.08.2012	1	---	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' גדעון כץ	26.08.2012	1	---	---	1:100	מנחה (מחייב לעניין קווי תכנון וגובה מרב)	נספח בינוי

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ראשית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	קונטרול / נסים קונטרול דוני	מקצוע / תואר
				08- 6371819	משע"ל רונן 3 אילת				053190427	056485121		קונטרול נסים קונטרול דוני	

1.8.2 יזם בפועל

ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם ראשית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	קונטרול / נסים קונטרול דוני	מקצוע / תואר	בעלים
			08- 6371819	משע"ל רונן 3 אילת			053190427	056485121		קונטרול נסים קונטרול דוני		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם ראשית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ek-arch@bezeqint.net	08- 6325897	052- 8033383	08- 6325891	ת.ד. 202, אילת		א.ב. אדריכלים (1997) בע"מ	116163	016534711		גדעון כץ	אדריכל	
Vitaly-medidot @bezeqint.net	08- 6323124		08- 6323122	ת.ד. 200, אילת		מדירות אילת הנדסה	902	3071722635		ויטלי סוסניצקי	מודד מוסמד	מודד

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 באה להסדיר מצב קיים בשטח ע"י תוספת זכויות בניה ושינויים בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת זכויות בניה -	מותר – סה"כ 48.5% ל-3 קומות (לפי החלטת הועדה מקומית מס' 11/6/2004) בתאריך 28.11.2004 ו-10% בקומת המרתף, מוצע – 52.4% שטחים עיקרים, 4.9% שטחי שירות ו-10% בקומת המרתף.
שינוי קווי בנין -	שינוי קו בנין קדמי לקומת הכניסה מ-5.0 מ' ל-3.5 מ', שינוי נקודתי בקו בנין צדדי-מערבי למבנה עזר מ-3.5 מ' ל-0.0 מ', שינוי נקודתי בקו בנין אחורי למצללה מ-4.0 מ' ל-0.0 מ'.
מצללות -	תותר הקמת מצללות עד 50 מ"ר מחוץ לאחוזי הבניה בתחום קווי הבנין, למעט מקום חניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.449
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	235.5		+17.7	217.8	מ"ר	מגורים א'
	1		0	1	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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		27	מגורים א'

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים א'	100	אזור מגורים א'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א.	באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בבנין חד-משפחתי לשימושים מגורים א'
4.1.2 הוראות	
א.	כל הוראות תכנית מס' 11/138/03/2 חלות למעט השינויים המצויינים בתכנית זו.
ב.	אין בהוראות תכנית זו לפגוע בהיתרי בניה שהוצאו כחוק.
ג.	תוספות הבניה תהיה ע"י התשריט ונספח הבינוי.
ד.	חומר הגמר החיצוני של תוספת הבניה יהיה טיח דקורטיבי בגוון זהה לקיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מרבית (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	אפיקות (יח"ד לדגום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מוגדרים אי			
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטח בניה סה"כ	שטח בניה מקובעת						
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	(מטר)		ל"ר	1	ל"ר	סה"כ	שרת	עיקרי	עיקרי	449	27	מגורים אי	
			כמעדיין בתשריט ונספה בינו	1	3	8.25	25.2	ל"ר	1	ל"ר	57.3	10.0 (נ)	---	4.9	52.4	449	27	מגורים אי

הערות:

(1) - לפי תכנית מס' 11/138/03/2 בניה במרתף לא נכללת באחוזי הבניה המותרים

26/08/2012

תכנית הוראות מעודכנת לילוי 2009

עמוד 10 מתוך 13

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
6.1.2	סיכונים סיסמיים: היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
	א. הגשת חו"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.
	ב. 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 מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
6.1.3	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 חניה

6.2.1	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום המגרש.
-------	--

6.3 היטל השבחה

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

6.4 בריכה

	ע"פי הנחיות משרד הבריאות:
א.	הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
ב.	בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
ג.	מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.5 הוראות בנושא חשמל

6.5.1 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.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 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 עבודות 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**

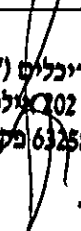
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

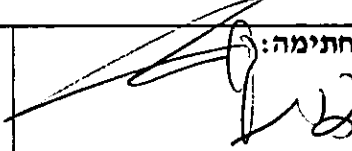
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 28/8/12	חתימה: 	קושוקרו נסים קושוקרו דוני	מגישי התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 28.08.12	חתימה:  א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 102 אילת 88101 טל' 6325891 בקס' 6325897	שם: אדר' גדעון כץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ		

תאריך: 28/8/12	חתימה: 	קושוקרו נסים קושוקרו דוני	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

נספח: טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 11/138/03/2 שם התוכנית: מגרש 27, שכונת גנים א', אילת
 א.ב. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 אילת 88101
 עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 28.08.12 חתימה: 6325897 מס' 6325891

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							קדמי	מתחת לתחנת הקובעה	שטחי בניה סה"כ			
			1	8.25	21.9	7.7	1	7.7	10.0	(2)	---	449	27	מגורים א' / אזור
			3			48.5		48.5		(1)	---			

הערות:
 (1) לפי החלטת הוועדה מקומית מס' 11/2004/6 בתאריך 28.11.04
 (2) לפי תכנית מס' 1/138/03/2 בניה במרתף לא נכללת באחוזי הבניה המותרים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 02.09.2012
 נתקבל

קובץ : נספח זכויות - CO1-623

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 28/8/12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 תאריך: 6/11/12
 יו"ר הוועדה המחוזית