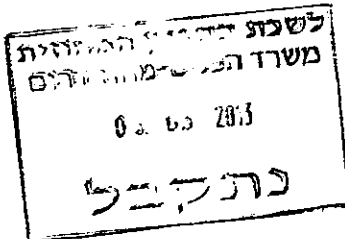


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12/138/03/2

שם תוכנית: מגרש 153, רחוב הצפצפה 32 - שכונת גנים א' אילת.



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/3/09 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>30/6/09 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

888-H-C01

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 153 - שכי גנים א' באילת שהינה שכונת בנה ביתך המאופיינת בבניה צמודת קרקע.  
בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה ושינויים בקווי בנין להסדרת בניה קיימת והבריכה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מגרש 153, רחוב הצפצפה 32 – שכונת גנים א'  
אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

12/138/03/2

מספר התוכנית

0.558 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

25.02.2013 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

א62

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
		קואורדינטה X	193780
		קואורדינטה Y	385030
1.5.2	תיאור מקום	רח' הצפצפה שכונת גנים א'	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	באר שבע אילת גנים א' הצפצפה 32

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	4	290

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
1/138/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 1/138/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	3504	30.11.1987
26/101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 26/101/02/2	3684	30.07.1989
138/03/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 138/03/2	2933	09.09.1983
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17.02.1983

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' גדעון כץ	25.02.2013	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	25.02.2013	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	25.02.2013	1	---	1:100	מחייב לעניין קווי בנין ותכסית מרבית	נספח בינוי מנחה

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 (-) /40050 4
	זהר מהנא זהר ליא	50831809 55212088	---	---	---	הצפנפה 32 אילת	08-6371210	050-5212223			

#### 1.8.2 יזם בפועל

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
חוכר	זהר מהנא זהר ליא	50831809 55212088			הצפנפה 32 אילת	08-6371210	050-5212223		
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
מוודד מוסמך	ויטלי סוסניצקי	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 153 - שכי גנים א' באילת שהינה שכונת בנה ביתך המאופיינת בבניה צמודת קרקע.  
בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה ושינויים בקווי בנין להסדרת בניה קיימת והבריקה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי זכויות הבניה - שטח עיקרי מותר: 180.00 מ"ר.  
מוצע: 257.92 מ"ר.

שטח שירות:

לבניה תת-קרקעית מותר: 45.00 מ"ר.

מוצע: 16.90 מ"ר.

שטח חניה בקירוי מפרגולה, מעץ 20.0 מ"ר.

שינוי מרווחי בניה:

קו בניין אחורי: מ-4.0 מ' ל-3.8 מ'

קו בניין צדדי שמאלי: מ-3.5 מ' ל-1.7-3.3 מ'  
(ראה תשריט)

שינוי בתכסית מרבית:

מותר: 90 מ"ר

מוצע: 170 מ"ר

קביעת הנחיות בינוי עפ"י נספח הבינוי: מחייב לעניין קווי בנין, מפלס הכניסה הקובעת ותכסית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

0.558

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא כולל שטחי שירות		257.92	+77.92	180	מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי)
		1	0	1	יח"ד	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
				153	מגורים א'
				100	דרך מאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
80.64	450	מגורים א'		80.64	450	מגורים א' בודדים
19.36	108	דרך		19.36	108	דרך
100.00	558	סה"כ		100.00	558	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א</b>	באזור זה תותר הקמת מבנה חד משפחתי.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כל הוראות תכנית מס' 1/138/03/2 חלות למעט השינויים המצויינים בתכנית זו.	
<b>ב.</b>	<b>הוראות בינוי</b>	הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה. תותר תכסית בניה של 170 מ"ר.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	תואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	לא תותר כל בניה בתחום הדרך	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחוזי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כפי שמצוין בתשריט			1	2	7.50	170	---	1	61.07	274.82	16.90	---	---	257.92	450	153	מגורים א'

**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 על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בנייה יצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.  
 6.1.3 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).

**6.2. חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי היתר בניה מס' 2003 מתאריך 06.06.86

**6.3. היטל השבחה**

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

**6.4. בריכת שחיה**

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. ביוב**

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

**6.6. 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	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך
מ' 6.50	מ' 5.00	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
מ' 8.50	---	בשטח פתוח
מ' 13.00	מ' 9.50	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי
מ' 20.00	---	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	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא תמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: זהר מהנא זהר ליא	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	שם: אדר' גדעון כץ	חתימה: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 אילת 88101 טל' 6325891 פקס' 6325897	תאריך: 25.02.13
	תאגיד:	מספר תאגיד: 512551169	

בעל עניין בקרקע	שם: זהר מהנא זהר ליא	חתימה:	תאריך: 26/2/13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	

הן לנו חובות קרונית לחב"ת, כתנאי שיש להסיר  
החובות על ידי שירות התכנון המוסמכת.  
החיסכון יתאם לצרכי הבנוח בלבד, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליהוש החב"ת או לכל בעל ענין אחר בשטח  
החב"ת כל עוד לא חוקצא השטח ותאמת עמנו הסכמי  
האיש בבינו, ואין החיסונו זו באת במקום הסכמה כל  
בעל זכות בשטח הדרון ו/או כל רשוח מוסמכת, לשי  
כל תחת תנאי כל דין.  
לפני אשר ספק הוצר זה כי אם נעשה או יעשה על  
דינו הסכם בגין השטח הכלול בחב"ת, בין בחתימתנו  
על החב"ת הברה או הודאה בקיומ הסכם כאמור ו/או  
יחוד על זכותנו לבעלו בגלל הפרוץ ע"י מי שילכו  
אתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על מל זכו  
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועליו כל דין  
שכן החיסונו יחמת עד ודף מנקודת מבט תכנונית  
פירוטל מקרקעי ישראל  
פוחז הודרס

3.02.13  
יהודית  
מרכזת תכנון