

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

15-11-2012

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/498

שם תוכנית: מגרש 111, שכונה גנים א', אילת

דרום

מחוז:

אילת

מרחב תכנון מקומי:

תכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א)9,4

סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' 2012/3 ביום 19/11/12 הממונה על המחוז י"ר הועדה מהנדס הועדה	
הודעה על אישור תוכנית מס' פורסמה בווידיאו (24/11/12) ביום 24/11/12 ובעיתון (הארץ) ביום 24/11/12 ובעיתון מקומי 24/11/12 ביום 24/11/12	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מפורטת נקודתית בחלקה שלמה 213, מגרש 111, ברח' הברוש 40, שכונה גנים א', אילת.

התכנית נועדה לאפשר שינוי נקודתי בקו בנין קדמי - מ- 5 מ' ל- 2.5 מ', העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת זכויות בניה. מאושר - 20.0% - קומת קרקע, 20.0% קומה א' - סה"כ 40.0%. במוצע - 21.0% - קומת קרקע, 19.0% קומה א', סה"כ 40.0%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגרש 111, שכונה גנים א', אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

498/מק/2

מספר התוכנית

0.598 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב ההפקדה

מספר מהדורה בשלב

15.11.2012

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 (א) (4), (9)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

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 193775
קואורדינטה Y 384875

1.5.2 תיאור מקום שכ' גנים א'

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה חלק מתחום הרשות
באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת

שכונה שכונה גנים א'
רחוב רח' הברוש
מספר בית 40

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	213	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

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
138/03/2	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 138/03/2 ממשיכות לחול	2933	9/06/1983

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדרי ולרי קורזיב	15.11.2012	---	13	---	מנחה	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי ולרי קורזיב	15.11.2012	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי ולרי קורזיב	15.11.2012	1	---	1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייכים 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										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
40050/213			050-5535452		הברוש 40, אילת				028721868	מילר גלית
מקצוע / תואר										

1.8.2 יזם במועל ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-6264333	קריית הממשלה רח' התקווה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101		מנהל מקרקעי ישראל				בעלים
		050-5535452	08-6379196	רח' הברוש 40, אילת 88000				028721868	מילר גלית	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
AL6340551@gmail.com	08-6340551	0523929707	08-6340551	ת.ד. 617, אילת 88000		א.מ.ה. הנדסה ואדריכלות	103656	317591964		ולרי קורזיוב
Vitaly-medidot1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת 88000		מדידות אילת הנדסה	902	307172635		ויטלי סוסניצקי
מקצוע / תואר										
עורך ראשי										
מועד										

15/11/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 13

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 קו בניין נקודתי ועברת זכויות מקומה לקומה ללא תוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי נקודתי בקו בנין קדמי - מ-5 מ' ל-2.5 מ' (עפ"י תשריט) עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
 ב. העברת זכויות בניה מקומה לקומה – מאושר – 20.0% - קומת קרקע, 20.0% קומה א', סה"כ 40.0% מוצע – 21.0% - קומת קרקע, 19.0% קומה א', סה"כ 40.0% עפ"י סעיף 62 א (א) 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.598
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א' (שטח בנייה עיקרי)	מ"ר	179.6	0	179.6		
מגורים א'	מס' יחיד	1	0	1		

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" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח בפזים		תאי שטח	יעוד
		111	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש 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
אחוזים	מ"ר		מ"ר	אחוזים	
75.06%	449		449	75.06%	מגורים א'
24.94%	149		149	24.94%	דרך מאושרת
100%	598		598	100%	סה"כ שטח התוכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	כל התכליות והשימושים יהיו על פי תכניות מס' 138/03/2
4.1.2	הוראות
א.	לפי הוראות תכניות מס' 138/03/2
4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	תוואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך

5 טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל תא השטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטחי בניה	עיקרי	שרות			
3.5	3	3.5	2.5-5	1	2	7.00	21%	7.7	1	40%	179.6	---	---	---	449	111	מגורים א'
													קומת קרקע	94.45			
														81.82			

הערות : שינוי נקודתי בקו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 2.5 מ' לפי תשריט.

15/11/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 13

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' 138/03/2
ב. רעידות אדמה:
- א. היתר לתוספת הננייה למנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- (1) הגשת חו"ד הבתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת 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 מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
(3) חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
- במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו הוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
- 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.

6.2. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5. 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.

מחיר 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 בשטח פתוח
מ' 8.50	---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 ---	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו
מ' 35.00		

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.

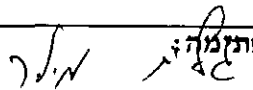
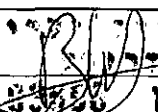
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש תכנית – מייד לאחר אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: גלית מילר	חתימה: 	תאריך: 15.11.2012
עורך התוכנית	שם: אדרי' ולרי קורזיוב	חתימה: 	תאריך: 15.11.2012
	תאגיד: א. מ. הנדסה ואדריכלות רשיון	מספר תאגיד: 309553634	
יזם בפועל	ל.ר.		
בעל עניין בקרע	שם: גלית מילר	חתימה: 	תאריך: 15.11.2012