

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 431/מק/2

שם תוכנית: שינוי בזכויות הבניה ברח' האלה 9, גנים א'-אילת

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א)(4), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' 431/מק/2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 21/09 ביום 26/1/09 הממונה על התכנון מנהלס הועדה	
	הודיעה רש' אישור תוכנית מס' 431/מק/2 לפני יום 30/7/13 ובעיון 30/7/13 ביום 30/7/13 ובעיון מקומי 1/8/13 ביום 1/8/13

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת תוספת זכויות בניה, לפי סעיף 62א(א)(4),(9),
כל עניין שניתן לבקשו כהקלה
בשכונת גנים א' - אילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינוי בזכויות הבניה ברח' האלה 9, שכונת גנים א', אילת

מספר התוכנית 431/מק/2

1.2 שטח התוכנית 0.638 70 נ"מ

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 09 יולי 2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית כן ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62א(א),(4),(9)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה לא רלוונטי

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת**

קואורדינטה X X-194/150
קואורדינטה Y Y- 384/800

1.5.2 תיאור מקום רח' האלה גנים א'**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת**

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

נפה
כאר שבע
אילת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
גנים א'
האלה
9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40050	מוסדר	חלק מהגוש	190	290

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
40050	40076

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/138/03/2	190

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
138/03/2	שינוי כפיפות	כל הערות התכנית 138/03/2 למעט השינויים בתכנית זו חלות על התכנית.	3504	9/3/83
1/138/03/2	שינוי כפיפות	כל הערות התכנית 1/138/03/2 למעט השינויים בתכנית זו חלות על התכנית.	3778	30/7/89

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		14		09 יולי 2013	ארנון דהן רחל	וועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 250	1		09 יולי 2013	ארנון דהן רחל	וועדה מקומית	
נספח בינוי	מחייב	1: 100	1		09 יולי 2013	ארנון דהן רחל	וועדה מקומית	

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(*)
	מדלסי שמעון קטי מדלסי	056800022 022752398				האלה 9 אילת	08-6378925	050-9720520			

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
לא רלוונטי										

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
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	08-6263779		08-6264250	
חוכר		שמעון מדלסי קטי מדלסי	056800022 022752398			האלה 9 אילת	08-6378925	050-9720520		

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
אדריכל	הנדסאי אדריכלות	ארנון דהן רחל	58664996	3902			עין מור 2/3 אילת	08-9396056	0524-766966		Rachel.ad@gmail.com
מודד	מהנדס	ויטלי סוסיצקי		902	מדידות אילת והנדסה		ת.ד. 200 אילת	08-6323124		08-6323124	Vitaly-medidot1@bezekint.net

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 זכויות בניה, ושינוי קווי בניין על מנת לאפשר תוספת בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי בזכויות הבניה מ-40% ל-46%.
תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 9-כל עניין שניתן לבקשו כהקלה עפ"י תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151"
2. שינוי בקו בניין: בחזית דרומית מ- 3.00 מ' ל-0, באופן נקודתי, כמסומן בתשריט.
בחזית צפונית נקודתי מ-3.00 מ' ל 2.70 מ'
בחזית מערבית מ-5.00 מ' ל 3.90 מ' ונקודתי מ-5.0 מ' ל-2.5 מ'
בחזית מזרחית נקודתי מ-5.00 מ' ל 4.50 מ' ונקודתי מ-5.0 מ' ל-3.2 מ'
תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 4 "שינוי קו בניין הקבוע בתכנית".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.6385
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		207.0	27.0+	180	מ"ר	מגורים א'
		0	0	0	מ"ר	דרך מאושרת
		1		1	יח'	מס' יח' דיור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים א'	205	לא רלוונטי		
דרך מאושרת	206			

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'	450	70.47		מגורים א'	450	70.47
דרך	188.5	29.53		דרך	188.5	29.53
סה"כ	638.5	100		סה"כ	638.5	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים – כל התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מס' 138/03/2 ו- 1/138/03/2.
4.1.2	הוראות
א.	1. הרחבת חדר מגורים בקומת קרקע וקומה א', ושינוי בקווי הבניין. תוספות הבניה יבנו עפ"י נספח הבינוי על מנת לשמור על חזות אחידה של המבנה.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מס' 138/03/2 ו- 1/138/03/2.
4.2.2	הוראות
א.	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מס' 138/03/2 ו- 1/138/03/2.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			קומה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
גוריס א'	36	450	-1.48			7.63	7.96	15.59												
			+0.00	100.0	6.0			106.0	23.5											
			+1.32 +2.80	101.0					22.5											
			סה"כ	201.0	6.0			207.0	46	1	7.50	1	1	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט			

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

1. היתר הבניה ינתן עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכניות מס' 138/03/2 ו- 1/138/03/2.
2. הריסה בפועל של הסככה המסומנת בתשריט להריסה.

6.2. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל.

ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלה 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	א. קו חשמל מתח נמוך
2.25 מ'	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' ---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' ---	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו
35.00 מ'		

בקווי חשמל מתח גבוה, 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.

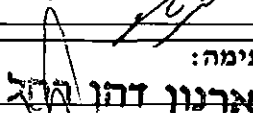
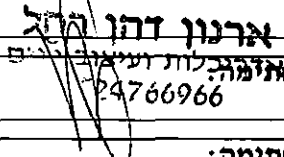
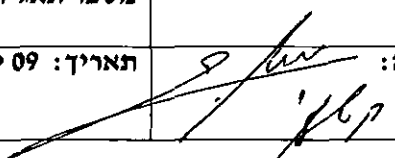
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2. מימוש התוכנית

בתוך שנה מיום אישור התכנית

8. חתימות

תאריך: 09 יולי 2013	חתימה: 	שם: שמעון מדלסי קטי מדלסי	מגיש התוכנית
תאריך: 09 יולי 2013	חתימה: 	שם: ארנון דהן רחל	עורך התוכנית
תאריך: 09 יולי 2013	חתימה:  חתימה: לירי 24766966	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 09 יולי 2013	חתימה: 	שם: שמעון מדלסי קטי מדלסי	בעל עניין בקרקע חוכר

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 431/מק/2 שם התוכנית: שינוי בזכויות הבניה ברח' האלה 9, גנים א'-אילת

עורך התוכנית: ארנון דהן רחל תאריך: יולי 2013 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי	שרות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות														
מגורים א'	205	450	90				90	20										
			90				90	20										
			180				180	40	1		7.5	1	1	5	3	3	5	