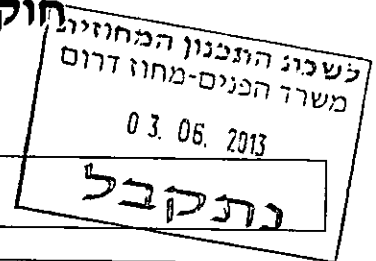


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 83/135/03/2

שם תוכנית: בניין 610, שכונה ג', אילת

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: שינוי לתכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>28/4/13</u> לאשר את התכנית ☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>28/4/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית זו נועדה להכשיר סטטוטורית בניה קיימת ולאפשר תוספת זכויות בנייה לדירה 18 בלבד, בבנין 610, שכונת ג', אילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניין 610, שכונה ג', אילת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
83/135/03/2	מספר התוכנית		
1.942 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
22.05.2013	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			
ל.ר.	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 194350
קואורדינטה Y 385610

1.5.2 תיאור מקום מגרש 85, שכונה ג'

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות
נפה

באר שבע
אילת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

שכונת ג'
סמ' אשליל
610

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40012	רשום	חלק מהגוש	6	73

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
21/135/03/2	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	-----	22/01/1981

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מנחה	---	13	---	22.05.2013	אדרי' ולרי קורז'וב		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	---	1	22.05.2013	אדרי' ולרי קורז'וב		
נספח בינוי	מנחה	1: 100	---	1	22.05.2013	אדרי' ולרי קורז'וב		

הערה: נספח בינוי מחייב בנושא קווי בניין וגובה.

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	נטלי כהן	025656166				סמי אשליל 610/18, אילת		057-7502302			40012/6

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			מינהל מקרקעי ישראל		קיריית הממשל רח' התקווה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333			
חוכר	נטלי כהן	025656166			סמי אשליל 610/18, אילת		057-7502302		
חוכר	פרגי יעקב דורית	27851989			סמי אשליל 610/1, אילת				
חוכר	קדוש סימון	29583242			מח"ל 14/8, י-ם				
חוכר	לוגבינסקי אנה	317310399			סמי אשליל 610/3, אילת				
חוכר	יפית חדד שושנה	58110610			ת.ד. 14199, אילת				
	מנשה רוני ועדנה	58110610			563/5, אילת				
חוכר	שחורי רחל	55692834			סמי אשליל 610/6, אילת				
חוכר	כהן מרים	47755320			סמי אשליל 610/7, אילת				
חוכר	צרפתי חיים	52237112			רח' דגנים 34 א', רעננה				
חוכר	משה אסתר וטלו	69565307			סמי אשליל 610/9, אילת				
חוכר	קורסיאן משה	67681908			סמי אשליל 610/10, אילת				
חוכר	בן יאיר סולנג	63164420			סמי אשליל 610/11, אילת				
חוכר	עמר משה ויפה	12035978			סמי אשליל 610/12, אילת				
חוכר	בון עופר וחנה	59599407			סמי אשליל 610/13, אילת				
חוכר	מרקוס יונה	53570537			צבי הורוביץ 37, רחובות				
חוכר	ממן יעקב	65492167			סמי אשליל 610/15, אילת				
חוכר	סלע שושנה	321943417			הרב קוק 84 ב', הרצליה				
חוכר	מטלון עדית עשירה	578614940			ת.ד. 211, לפוד				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ולרי קורזיוב	317591964	103656	א.מ.הנדסה ואדריכלות		ת.ד. 617, אילת		0523929707	08-6340551	al6340551@gmail.com
מודד 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**

קבלת אישור תוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות הבניה 44.18 מ"ר לדירה מס' 18 בלבד :
קיים – 1340.12 מ"ר, מוצע – 1384.3 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.942				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב' (שטח בנייה עיקרי)	מ"ר	1340.12	44.18	1384.3		תוספת בנייה ליחידה מס' 18 בלבד.
מגורים ב'	מס' יח"ד	18	0	18		

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 כפופים				תאי שטח	יעוד
				85	מגורים ב'
				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
91.88%	1784.49	מגורים ב'		91.88%	1784.49	מגורים 3-4 קומות
8.12%	157.76	דרך מאושרת		8.12%	157.76	דרך מאושרת
100	1942.25	סה"כ		100	1942.25	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים טרומים 3-4 קומות.
4.1.2	הוראות
א.	תותר תוספות בנייה לדירה מס' 18 בלבד. תוספת בבנייה קונבנציונלית. קירות חוץ מבלוקי איטונג 25 ס"מ, מחיצות פנים בעובי 10 ס"מ מלוחות גבס, גג רעפים - רעפי חרס. חומרי גמר – טיח חלק ושליכט צבעוני יהיו תאומים לדוגמא קיימת.

5 טבלת זכויות והוראות בניה

5.1. נספח : טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא השטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	1	1784	1384.3	---	---	---	1384.3	77.6%	18	ל.ר.	ל.ר.	13.00	4	0	6	2.5	2.5	8

הערות : תוספת זכויות לדירה מס' 18 בלבד.

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

- א. היתרי בניה ינתנו עפ"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו.
- ב. סיכונים סיסמיים:
- היתר לתוספת הנייה למנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה באבטחת 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 לייעודו החדש של המבנה. פרט גדר עפ"י הנחיות של משטרת ישראל.

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. 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.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
---	8.50 מ'	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
---	20.00 מ'	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח על:
	35.00 מ'	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.

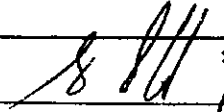
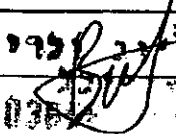
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

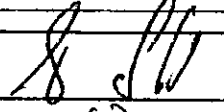
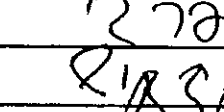
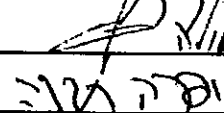
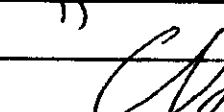
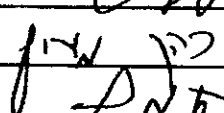
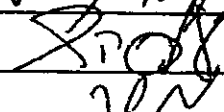
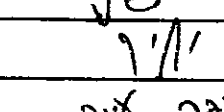
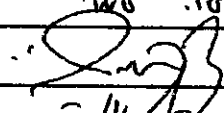
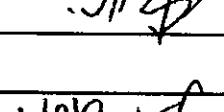
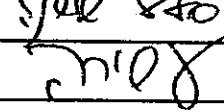
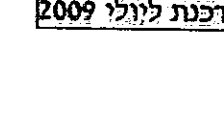
מספר שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש תכנית – מייד לאחר אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: נטלי כהן	חתימה: 	תאריך: 22.05.2013
עורך התוכנית	שם: אדרי ולרי קורזוב	חתימה: 	תאריך: 22.05.2013
	תאגיד: א. מ. הנדסה ואדריכלות	מספר תאגיד: 309553634	

זום בפועל	ל.ר.		
בעל עניין בקרקע	נטלי כהן	חתימה:	תאריך: 22.05.2013
	פרגי יעקב דורית		
	קדוש סימון		
	לוגבינסקי אנה		
	יפית חדד שושנה		
	מנשה רוני ועדנה		
	שחורי רחל		
	כהן מרים		
	צרפתי חיים		
	משה אסתר וטלו		
	קורסיאן משה		
	בן יאיר סולנג		
	עמר משה ויפה		
	בונן עופר וחנה		
	מרקוס יונה		
	ממן יעקב		
	סלע שושנה		
	מטלון עדית עשירה		