

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להסדרת בניה הקיימת בפועל.
לאור הסדרת בניה קיימת תכנית זו מגדירה את זכויות בניה, קוי בניין ותכסית עבור בניין הבית המדברי
אילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הבית המדברי – שכונת אופיר אילת</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>252/03/2</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>4.316 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>11.06.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>			
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת
- קואורדינטה X 194085
קואורדינטה Y 385675
- 1.5.2 תיאור מקום בין רחוב לוס אנג'לס ורחוב שחמון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת
- שכונה אופיר
רחוב לוס אנג'לס
מספר בית 1153

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40037	מוסדר	חלק מהגוש	14	63

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
101/02/2	כפיפות	התכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 101/02/2. הוראות תוכנית 101/02/2 תחולנה על תוכנית זו.	2893	17/02/1983

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' גדעון כץ	11.06.2013	---	17	---	מתייב	הוראות התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	11.06.2013	1	---	1:250	מתייב	תשריט התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	11.06.2013	1	---	1:100	מתייב לעניין צורת תוספות הבנייה ומיקומם	נספח בנייה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

11/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 5 מתוך 17

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

מגיש התוכנית 1.8.1							
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית
				052-3857094	רח' עין גדי 32/6 אילת (1153/24)		
				08-9105105			

זים כספיים 1.8.2							
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון

בעלי עניין בקרקע 1.8.3							
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה
		052-3857094	08-9105105	רח' עין גדי 32/6 אילת (1153/24)			040647794
				"הגבית המדוברת" אילת			054280599
				"הגבית המדוברת" אילת			053573101
				"הגבית המדוברת" אילת			051315257
				"הגבית המדוברת" אילת			058330770
				"הגבית המדוברת" אילת			069731925
				"הגבית המדוברת" אילת			046183547
				"הגבית המדוברת" אילת			053254462
				"הגבית המדוברת" אילת			016419772
				"הגבית המדוברת" אילת			062876842
				"הגבית המדוברת" אילת			B 931780
				"הגבית המדוברת" אילת			D 210988
				"הגבית המדוברת" אילת			050561968
				"הגבית המדוברת" אילת			6487901
				"הגבית המדוברת" אילת			6487902
				"הגבית המדוברת" אילת			053227690
				"הגבית המדוברת" אילת			309035392
				"הגבית המדוברת" אילת			309035475

11/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 6 מתוך 17

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			"הבית המדוברי" אילת 1153/13			024043291	מאקיס (שלים)אחי		חוקרים
			"הבית המדוברי" אילת 1153/14			004284600	פרי גל בטי		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/15			002083665	פרי גל יעקב		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/16			054280599	גדליה אברהם		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/17			000036533	גיננסר צבי		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/18			007707474	גיננסר רות		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/19			003780541	(יונה) אילה אורלאי		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/20			054095120	מעלם אהוד		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/21			056100555	מעלם נורית		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/22			317152601	רסקין ולדימיר		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/23			025135500	אדוני חנן		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/24			031108442	אדוני אשורה		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/25			065695181	דנינו דוד		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/26			308697911	דנינו סטיאנה		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/27			022029037	פרץ תמר נעמי		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/28			121487	בנין שלום		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/29			0121426	בנין שרה		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/30			026997205	בן יתח פרוספר		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/31			026997213	בן יתח ליוה		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/32			068982784	לייבוביץ ליקה		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/33			068982792	לייבוביץ בטי		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/34			01222181	פיקר רוזטי		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/35			01222182	אבן צור יעקב		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/36			321897100	מזי ויקטוריה		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/37			321897092	מזי ניקולאי		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/38			510494842	קו צינור אילת אשקלון		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/39			040044440	גיבלי ליעד		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/40			040056110	גיבלי שיקמה		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/41			055703243	יעקבי אורי		
			"הבית המדוברי" אילת 1153/42			069528719	יעקבי מרים		
		08-6264333	קריית הממשלה רח' התקווה ת.ד. 233 נאר שפע 84101		מנהל מקרקעי ישראל				בעלים

11/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		א.כ. אדריכלים רשות מקומית (1997) מדינת אילת	116163	016534711	גדעון כץ	אדריכל	עורך ראשי
Vitaly-medidotl@bezeqint.net	08-6323124	08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדינת אילת הורסה	902	307172635	ויטלי סוסניצקי	מורד מוסמך	מורד

11/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 17

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 להסדרת בניה הקיימת בפועל. לאור הסדרת בניה קיימת תכנית זו מגדירה את זכויות בניה, קוי בניין ותכסית עבור בניין הבית המדברי אילת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

לשם הסדרת בניה קיימת תכנית זו מגדירה את זכויות בניה, קוי בניין ותכסית עבור בניין הבית המדברי אילת.

תוספת זכויות בניה:שטח עיקרי:

מאושר: 2717 מ"ר

מוצע: 3252 מ"ר

שטח שירות:

מאושר: 815 מ"ר

מוצע: 815 מ"ר

קביעת קווי בנין כמצוין בתשריט:

קו בניין צפוני 9.4 מ'

קו בניין דרומי 7.0 מ'

קו בניין מזרחי 12.90-19.20 מ'

קו בניין מערבי 7.0 מ'

קביעת קווי בנין למצללה כמצוין בתשריט:

קו בניין למצללה צפוני 5.3 מ'

קו בניין למצללה דרומי 2.7 מ'

קו בניין למצללה מזרחי 9.0-16.0 מ'

קו בניין למצללה מערבי 3.1 מ'

הוראות הבינוי כמצוין בתשריט:

עבור דירות בקומת קרקע (דירות מס' 1,2,9,10,17,18,25,26) תותר:

הקמת מחסנים בחצרות עד 6 מ"ר בקו בניין אפס.

הקמת מצללות עד 32.00 מ"ר.

עבור דירות בשאר הקומות תותר:

הקמת מצללות במרפסות עד 7.80 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

4.316	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		+3252	+535	2717 (*)	מ"ר	מגורים
		32	---	32 (*)	מס' יחיד	

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.

* - נתונים בהתאם לתוכנית מתאר. אין תוכנית מפורטת.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח כפופים	
יעוד	מס' חלקה	מס' חלקה	יעוד
	14		מגורים ב'
	100		דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד של הסימון או היעוד 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	אחוזים	מ"ר
87.58%	3780	87.58%	3780
12.42%	536	12.42%	536
100%	4316	100%	4316

↑

11/06/2013

תכנית הוראות מעודכנת לירלי 2009

עמוד 11 מתוך 17

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
	שימושים
4.1.1	שימושים
א.	באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים ל-4 קומות.
	הוראות
4.1.2	הוראות
א.	הצבת המצננים ודודי מים תבוצע בתוך גג הרעפים, וקולטי שמש יוצבו על גג בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע.
ב.	תותר בניית מחסנים בחצרות (עד 6 מ"ר בקו בניין אפס), הוראות לבניית התוספות יהיו לפי פרט.
ג.	תותר הקמת מצללות בחצרות עבור דירות בקומת קרקע בשטח עד 32.00 מ"ר לכל דירה ועפ"י פרט אחיד.
ד.	תותר הקמת מצללות במרפסות עבור שאר הדירות עד 7.80 מ"ר לכל דירה ועפ"י פרט אחיד.
ה.	אין בהוראות תכנית זו לפגוע בהיתרי בניה שהוצאו כחוק.
ה.	הוראות בינוי צורת תוספת הבניה ומיקומם יהיו מחייבים בהתאם לנספח הבינוי.

4.2	שם ייעוד: דרך
	שימושים
4.2.1	שימושים
א.	תוואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט
	הוראות
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תכסית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מפלס לקובעת	מפלס לקובעת	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	קדמי	צדדי- צדדי- שמאלי	אחורי
מגורים ב'	14	3780	3252	726	89 ⁽¹⁾	4067	107%	32	---	1535	12.30	4	1	עפ"י נספח בינ"י		

הערות:

- (1) – מקלט מאושר
 תותר הקמת מחסנים בחצרות עבור דירות בקומת קרקע בשטח עד 6 מ"ר בקו בנין אפס והקמת מצללות עד 32.00 מ"ר.
 תותר הקמת מצללות במרפסות עד 7.80 מ"ר.

11/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליל"י 2009

עמוד 13 מתוך 17

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 **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).

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.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חניה

החניות יהיו בתחום חניות ציבוריות.

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
	35.00 מ'	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.


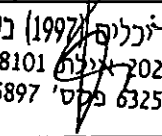
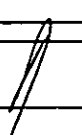
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 11/6/13	חתימה: 	שם: מיכאל עמר	מגיש התוכנית
תאריך: 11.06.13	חתימה: 	שם: אדרי' גדעון כץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512551169	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 אילת 88101 טל' 6325891 פקס' 6325897	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	
תאריך: 11/6/13	חתימה: 	שם: מיכאל עמר	בעל עניין בקרקע חוכרים
תאריך:	חתימה:	שם: גדליה אברהם גדליה ליאת	
תאריך:	חתימה:	שם: עדות חוה	
תאריך:	חתימה:	שם: לדאני יהודה	
תאריך:	חתימה:	שם: בוחבוט יוסף	
תאריך:	חתימה:	שם: הראל עמוס	
תאריך:	חתימה:	שם: דכנר יצחק דכנר אינה	
תאריך:	חתימה:	שם: חץ אשלי	
תאריך:	חתימה:	שם: פרונסואה סימה פורטונה פיטוסי סימה	
תאריך:	חתימה:	שם: בידרמן מרים	
תאריך:	חתימה:	שם: זינו שלמה זינו מרים	
תאריך:	חתימה:	שם: מרגולין עופר	
תאריך:	חתימה:	שם: בורודה ליאוניד בורודה נטליה	
תאריך:	חתימה:	שם: מאקיס (שלום) אתי	
תאריך:	חתימה:	שם: פרי גל בטי פרי גל יעקב	
תאריך:	חתימה:	שם: גדליה אברהם	
תאריך:	חתימה:	שם: גינוסר צבי גינוסר רות	
תאריך:	חתימה:	שם: (יונה) אילה אזולאי	
תאריך:	חתימה:	שם: מעלם אהוד מעלם נורית	
תאריך:	חתימה:	שם: רסקין ולדימיר רסקין אירנה	
תאריך:	חתימה:	שם: אדוני חנן אדוני אושרה	

