

6008/1800

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0052738

ירושלים השלמה 418

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
נוסח ת.פ. 7
נתקבל

מחוז **דרום**
מרחב תכנון **מקומי אילת**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20/4/13</u> 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>תאריך: <u>18/7/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

א. התוכנית מציעה תוספת זכויות בניה לבית טורי מס' 418 המונה 4 יח' דיור.
ב. כמו כן, מבקשת התכנית שינוי בקוי בנין לכיוון השצ"פ והשבילים כמסומן בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ירושלים השלמה 418	שם התכנית	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1385 235 1430 274">1.1</td> <td data-bbox="1198 235 1342 274">שם התכנית</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1161 285 1342 326">ומספר התכנית</td> </tr> </table>	1.1	שם התכנית		ומספר התכנית
1.1	שם התכנית					
	ומספר התכנית					
602-0052738	מספר התכנית					
1.243 דונם		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1385 467 1430 505">1.2</td> <td data-bbox="1182 467 1342 505">שטח התכנית</td> </tr> </table>	1.2	שטח התכנית		
1.2	שטח התכנית					
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1385 557 1430 596">1.3</td> <td data-bbox="1238 557 1342 596">מהדורות</td> </tr> </table>	1.3	מהדורות		
1.3	מהדורות					
	מספר מהדורה בשלב 1					
	תאריך עדכון המהדורה 16/11/2012					
תכנית מפורטת	סוג התכנית	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1385 830 1430 868">1.4</td> <td data-bbox="1182 830 1342 868">סיווג התכנית</td> </tr> </table>	1.4	סיווג התכנית		
1.4	סיווג התכנית					
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן					
	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית					
	לפי סעיף בחוק לי"ר					
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות					
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה					
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא					

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינאטה X 194550

קואורדינאטה Y 385925

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

אילת - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	418	ירושלים השלמה	אילת

שכונת הדקל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40011	מוסדר	חלק	42	41, 119, 150

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983		2893	התכנית כפופה לשימושים והתכליות שנקבעו לאזור מגורים בתכנית המתאר	כפיפות	101 /02 /2 -
01/07/1990	3209	3778	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 37/135/03/2 ממשיכות לחול.	שינוי	37 /135 /03 /2 -
19/01/1995		4277	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 42/135/03/2 ממשיכות לחול.	שינוי	42 /135 /03 /2 -
19/12/1999		4833	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/מק/301 ממשיכות לחול.	שינוי	301 /מק /2 -

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אור קמינסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אור קמינסקי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	26/08/2012	קמינסקי אור				לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1:200	1	26/08/2012	קמינסקי אור			מחייב לגבי קווי הבניין בלבד	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		26/08/2012	קמינסקי אור				לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אלי גוגן			אילת	ירושלים (השלמה 1)	418	08-6333282	08-6333282	eligionen@inter.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 1.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פאני שפורטה		מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264203	
חוכר	זיקלין אופינסקי			אילת	ירושלים (השלמה 2)	418	08-6333026	08-6333026	
חוכר	אלי גוגן			אילת	ירושלים (השלמה 3)	418	08-6333282		eligionen@inter.net.il
חוכר	כלילה כהן			אילת	ירושלים (השלמה 4)	418	08-6375211	08-6375211	
חוכר	שולה עייש			אילת	ירושלים (השלמה 5)	418	08-6375368	08-6375368	

(1) כתובת: ת"ד 233

(2) כתובת: דירה 4

(3) כתובת: דירה 1

(4) כתובת: דירה 2

(1) כתובת: ת"ד 233.

(5) כתובת: דירה 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	אור קמינסקי	ה/31884		חדרה	ביאליק	84	054-4407777	077-7030805	ok28@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902		אילת	(1)		08-6323122	08-6323124	Vitally-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 200, אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהתקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת יחידות דיור בבית מגורים טורי בשכונת הדקל, ומתן לגליזציה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת סה"כ אחוזי הבניה הכוללים מ-91.5% ל-96.5%
- ב. שינוי קווי בנין נקודתיים לפי המסומן בתשריט

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.243	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	733.92	+733.92

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים א'	1
שביל	4
שטח פרטי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	שביל	4
להריסה	שטח פרטי פתוח	3
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	834	67.10
דרך להולכי רגל	12	0.97
דרך קיימת	134	10.78
שפ"פ	263	21.16
סה"כ	1,243	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	135.63	10.87
מגורים א'	833.64	66.84
שביל	11.79	0.95
שטח פרטי פתוח	266.19	21.34
סה"כ	1,247.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור המיועד בעיקר למגורים, כאשר אחוזי הבניה המותרים הם עד 100% בלבד. כולל כל שטחי הבניה כולם.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קווי הבנין ייקבעו על פי המסומן בתשריט. קו הבניין הקדמי בתכנית המוצעת מתייחס אל החזית הפונה לכיוון רח' ברנע. כחלק משטחי השירות תותר בניית מחסן בגודל מירבי של עד 6 מ"ר. בניית מחסן וממ"ד יותרו בקו בניין צידי-שמאלי 0.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לפעילויות גינון, אך איננו בבעלות ציבורית או שאיננו פתוח לכלל הציבור.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך שיעודה זה אושר בתכנית קודמת. השטח ישמש למעבר כלי רכב מכל סוג, אלא אם כן נקבע אחרת.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	שטח המשמש בעיקר למעבר הולכי רגל ורכב מונע-אדם.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
0	0	3 (2)	2 (1)	2	7.5	4.8	4	75	96.51	804.92	71	733.92	834	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או לפי המסומן בתשריט.

(2) או לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא נספח מנחה והוא מחייב לגבי קווי הבניין בלבד.	
6.2	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"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. ב. 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).	
6.3	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.	
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
תנאי להיתר בניה תהיה הגשת בקשה להיתר שתכלול את המבנה כולו (4 יח"ד) כמקשה אחת והסכמת כל בעלי הדירות. הסכמה זו תמנע את הצורך בחתימות חוזרות במקרה של בקשות נוספות להיתרי בניה במבנה הנדון.	
6.5	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.	
6.6	מבנים קיימים
התכנית לא תפגע במבנים קיימים שנבנו על פי היתר בניה והקלות כחוק לפני כניסתה לתוקף של תכנית זו.	
6.7	היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית	
מיידי	

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם: אלי גונן	סוג: תאריך: 21/5/13 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	שם: פאני ששפורטה	סוג: בעלים
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם: זיקלין אופינסקי	סוג: חוכר
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם: אלי גונן	סוג: חוכר
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם: כלילה כהן	סוג: חוכר
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם: שולה עייש	סוג: חוכר
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם: אור קמינסקי	סוג: עורך ראשי