

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 254/03/2

שם תוכנית: פטיו 1037, אילת

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: שינוי לתכנית מתאר 101/02/2

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.5.06</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>11.8.06</u> תאריך <u> </u> יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת נקודתית בחלקה 56, גוש 40038, פטיו 1037, אילת.
התכנית נועדה להכשיר סטטוטורית בניה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פטיו 1037, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

254/03/2

מספר התוכנית

0.349 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

29/04/2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותהאם 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
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילתקואורדינאטה X 194325
קואורדינאטה Y 385420

בית צמוד קרקע, חד קומתי.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילתהתייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
נפה באר שבע**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב אילתיפורסם
ברשומותשכונה שכונת אופיר
רחוב רח' קידר
מספר בית פטיו 1037**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40038	מוסדר	חלק מהגוש	56	171

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
101/02/2	

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	שינוי	התכנית משנה את התכנית מס' 101/02/2 בתחום גבולות תכנית זו.	2596	17/2/1983

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	13	---	29/04/2013	אדרי' ולרי קורזיב		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	---	1	29/04/2013	אדרי' ולרי קורזיב		
נספח בינוי מחייב	מחייב להסדיר מצב קיים בנושאים קווי בנין, גובה מבנה ושינויים בפיתוח ללא שינוי בזכויות או מגבלות בנייה	1: 100	---	1	29/04/2013	אדרי' ולרי קורזיב		

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
	שרעבי אריה	050927805				פטיז 1037, אילת		052-2712623		
גוש / חלקה (י)										
56 / 40038										

1.8.2 יזם בפועל										
ל.ר.										

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		קריית הממשלה רח' התקווה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333				
חוכר	שרעבי אריה	050927805			פטיז 1037, אילת	052-2712623				

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
עורך ראשי	אדריכל ולרי קורזיוב	317591964	103656	א.מ. הנדסה ואדריכלות		ת.ד. 617, אילת	08-6340551	0523929707	08-6340551	Al6340551@gmail.com
מודד מוסמך	ויטלי סוסיניצקי	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**

קביעה קווי בנין וזכויות בניה, גובה מבנה ושינויים בפיתוח לפי מצב קיים בשטח ובהתאם להיתר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעה קווי בנין :
 קו בנין קדמי – מותר 0 מ', מוצע 0
 קו בנין אחורי – מותר 0 מ', מוצע 0
 קו בנין צדדי ימני ושמאלי – מותר 0 מ', מוצע – 0.
- קביעה זכויות הבניה (מבנה חד קומתי) לפי היתר בניה מס' 9691, מיום 19/2/03 :
 שטח עיקרי קיים – 124.0 מ"ר, מוצע 124.0 מ"ר
 שטח פרגולה קיים – 19.08 מ"ר, מוצע 19.08 מ"ר
 שטח סככה קיים – 13.24 מ"ר, מוצע 13.24 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.349
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	-	124.0	124.0		

* הערה : זכויות בניה נלקחו מהיתר בניה מס' 9691 מיום 19/2/03

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				56	מגורים א'
				56	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
60.36%	210.0	מגורים א'		60.36%	210.0	מגורים א'
39.64%	138.45	דרך מאושרת		39.64%	138.45	דרך מאושרת
100%	348.45	סה"כ		100%	348.45	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א/2
4.1.1	שימושים
א.	כל התכליות והשימושים יהיו על פי תכנית מס' 101/02/2
4.1.2	הוראות
א.	בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, אופי בנייה – פטיו.

5. 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 תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	קדמי	ציד-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי											
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																
מגורים אי	1	210.0	124.0	13.24	---	---	137.24	65.35%	1	ל.ר.	65.5%	8	1	---	0	0	0	0				

הערה : 1. תותר הקמת פרגולה עץ בשטח 19.08 מ"ר לפי היתר בנייה מס' 9691, מיום 19/2/03

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

א. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. סיכונים סיסמיים: - עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
 - לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.2. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום הדרך המיועדת לכך.

6.3. היתל השבחה

הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4. בריכה

תותר הקמת בריכת שחייה בקו בניין של 1.00 מ' מגבול המגרש. הבריכה תופיע כחלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר.

6.5. תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
 כל צנרת בבניין (מים, חשמל, טלפון, גז וכד') תהיה פנימית בלבד.
ביוב – רשת ביוב תהיה מחוברת לרשת ביוב המרכזית של העיר אילת.

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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
8.50 מ'	---	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 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 למימוש תכנית – מייד לאחר אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שרעבי אריה	חתימה:	תאריך: 29/04/2013
עורך התוכנית	שם: אדריכלי קורזיוב	חתימה:	תאריך: 29/04/2013
	תאגיד: א.מ.הנדסה ואדריכלות	מספר תאגיד:	רשיון 103
בעל עניין בקרקע	שם: שרעבי אריה	חתימה:	תאריך: 29/04/2013