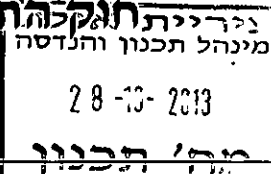


חוקה תכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 526/מק/2

שם תוכנית: משתלת התמרים, בית מס' 232, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: שינוי לתוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר שינויים בקווי בניין למגרש 232 עפ"י תכנית בינוי:
א. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 4 לתיקון 43 לחוק התכנון והבנייה "שינוי קו בניין הקבוע בתכנית".
ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה :
אחוזי בניה מותרים - 35% ב-2 קומות סה"כ 70%
מוצע - 37% בקומת קרקע, 33% בקומה א', סה"כ 70%
לפי סעיף 62א(א) 9

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

משתלת התמרים, בית מס' 232, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

354/מק/2

מספר התוכנית

872 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

24/10/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

לא

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

ועדה מחוזית

א62 (א), (4), (9)

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**

24.10.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 12

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינטה X 194925
קואורדינטה Y 385900

1.5.2 תיאור מקום משתלת התמרים, בית 232, אילת**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת**
בתוכנית
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

נפה באר-שבע
יישוב אילת
שכונה יעלים
רחוב שד' התמרים
מספר בית 232

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	מוסדר	חלק מהגוש	10	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
18/135/03/2	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 18/135/03/2 ממשיכות לחול	2797	25/3/1982

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	---	12	---	24/10/2013	אדרי' ולרי קורז'וב	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מנחה	1: 250	---	1	24/10/2013	אדרי' ולרי קורז'וב	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1: 100	---	1	24/10/2013	אדרי' ולרי קורז'וב	ועדה 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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
	סלים ויולט	074768227				משי נרקיס 2, אילת	08-6325284				

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		קיריית הממשל רח' התקווה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333			
חוכר		סלים ויולט	074768227			משי נרקיס 2, אילת	08-6325284			
חוכר		מלכה איילת	043542034			בבה סאלי 4/1, הר חומה				
חוכר		פרץ ניסים ומיכל	068726430			232/2, אילת				

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 קורזיב	317591964	103656	א.מ.הנדסה ואדריכלות		ת.ד. 617, אילת 88000	08-6340551	0523929707	08-6340551	AL6340551@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	307172635	902	מדידות אילת הנדסה		ת.ד. 200, אילת 88000	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**

התכנית מציעה שינוי בהוראות בניה למגרש 232, בית מס' 232, אילת בנושאים הבאים:

1. שינוי קווי בנין עפ"י תשריט.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה לחלקה 4 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינויים בקווי בנין:

1. קדמי(דרומי) - מאושר 4 מ', מוצע - 2 מטר נקודתי
2. צדדי(מזרחי) - מאושר 5 מ', מוצע - 0 מ'
3. אחורי (צפוני) - מאושר 5 מ', מוצע 0 מ' נקודתי

ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה (לחלקה 4 בלבד):

אחוזי בניה מותרים - 35% ב-2 קומות סה"כ 70% מוצע - 37% בקומת קרקע, 33% בקומה א', סה"כ 70%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	872 מ"ר
-------------------------	---------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'3 וחזית מסחרית	מ"ר	610.4	0	610.4		אין שינוי בנושא וחזית מסחרית עם עיצוב אדריכלי לחזית "שד" התמרים"
מגורים א'3 וחזית מסחרית	מס' יח"ד	4	0	4		

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				232	מגורים א'3

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
100%	872	מגורים א'3	←	100%	872	מגורים ב-2
100%	872	סה"כ		100%	872	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'3	4.1
תכליות ושימושים	4.1.1
בית מגורים טורי 1-2 קומות עם חזית מסחרית לרח' שדרות התמרים.	א.
הוראות	ב.
כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית מאושרת מס' 18/135/03/2	

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 (%)	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	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי (דרומי)	ציד-ימני	ציד-שמאלי						אחורי (צפוני)					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																	
מגורים 3א'	233	872	610.40	---	---	---	610.40	70%	4	4	35%	7.50	2	---	.	.	.	.					

*הערה: עפ"י בתשריט כולל מסחרית עם עיצוב אדריכלי לחזית רחוב "שד' התמרים".

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

- א. היתרי בניה ינתנו עפ"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 138/03/2
- ב. היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים לפי הוראות תקן ישראלי, ת"י 413.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא השטח בו מסומן המבנה ו/או האלמנטים להריסה יהיה הרוסים.
- ד. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של ההריסה למבנה ו/או האלמנטים המסומנים בנספח הבינוי ובתשריט להריסה.

6.2. פינוי פסולת בניה

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

6.3. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4. היטל השבחה

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

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6. 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.

מצייר 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.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: סלים ויולט	חתימה:	תאריך: 24.10.2013
עורך התוכנית	שם: אדר' ולרי קורזיוב	חתימה:	תאריך: 24.10.2013
	תאגיד: א. מ. הנדסה ואדריכלות	מספר תאגיד: 309553634	
יזם בפועל	ל.ר.		
בעל עניין בקרע	שם: סלים ויולט	חתימה:	תאריך: 24.10.2013
בעל עניין בקרע	שם: פרץ ניסים ומיכל	חתימה:	תאריך: 24.10.2013
בעל עניין בקרע	שם: מלכה איילת	חתימה:	תאריך: 24.10.2013

תוכנית מספר: 7/מק/2152 שם התוכנית: מושב בית הגדי – מגרש 276 עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 1/08/2011 חתימה: 

טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מאושר לפי תכנית 156/במ/7

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		* קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	276	496	55%	5%		10%	70%	1		35%	2	מסד	5	3	3	4	

* קווי הבניין למבנה עזר: 0.0 מ' מקווי המגרש הצדדיים והאחורי אך רק ברובע האחורי של המגרש.
 ** גובה מירבי למבנה עם גג שטוח 6.5 מ'
 גובה מירבי למבנה עם גג רעפים 8.0 מ'
 גובה מירבי למבנה עזר 2.35 מ'.