

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' 13/138/03/2	
בית מגורים ברח' הברוש 30, מגרש 106 גנים ב', אילת.	
לשכת התכנון הנוחונית משרד הפנים- מחוז דרום 12.03.2014 נתקבל	מחוז: דרום מרחב תכנון מקומי: אילת סוג תוכנית: תכנית מפורטת
אישורים	
מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המקומית החליטה ביום: <u>10/2/14</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 10/5/14 יו"ר הוועדה המקומית תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת יח"ד קטנה בקומה א', תוספת זכויות בניה ומגבלות בניה למבנה מגורים קיים ברח' הברוש 30, מגרש 106.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שם התוכנית בית מגורים ברח' הברוש 30, מגרש 106 גנים ב', אילת.

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

13/138/03/2

מספר התוכנית

0.558 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

מרץ 2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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 אילתקואורדינטה X 193860
קואורדינטה Y 384830**1.5.2 תיאור מקום** רח' הברוש 30, גנים ב', אילת.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה דרום

יישוב אילת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתימרסם
ברשומות

שכונה גנים ב'

רחוב רח' הברוש

מספר בית 30

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40050	• מוסדר	• חלק מהגוש	208	290

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מוזכרים/קדמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
138/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 138/03/2 ממשיכות לחול.	2933	9/6/83
1/138/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/138/03/2 ממשיכות לחול.	3684	30/07/89

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	• מחייב	1: 250		1	מרץ 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		מרץ 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
תכנית בנוי	• מנחה, מחייב לגבי הגובה וקווי הבניין.	1: 100		1	מרץ 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	

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 ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא רלבנטי.	שפירא משה שפירא רבקה אביב שפירא	05223896 01217041 034957217	לא רלבנטי.	לי"ר	הברוש 30 אילת	0507460963			

1.8.2 יזם במועל

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר	לי"ר			לי"ר		לי"ר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	לי"ר		לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום		רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• חוכר	לי"ר	שפירא משה שפירא רבקה	05223896 01217041		לי"ר		הברוש 30 אילת	0507460963			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	אדריכל	אייל לוגסי	058437633	83782		ת.ד. 4077 אילת	6340269	0523443825	6370861	eyalarch@zahav.net.il
• מודד	מודד מוסמך	ויטלי סוסניצקי		902		ת.ד. 200 אילת	6323122		6323124	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

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**

תוספת זכויות ומגבלות בניה ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה: תוספת שטח עקרי של 110.4 מ"ר, מותר 179.6 מ"ר, מוצע 290 מ"ר. תוספת שטח שרות של 53 מ"ר (9 מ"ר למעל לק. כניסה, 44 מ"ר מתחת לק. כניסה). מותר שטח מקלט עד 10%, כאשר גובהו הפנימי יהיה עד 2.20 מ' ולא יחשבו במנין זכויות בניה).
 ב. תוספת יח"ד: מותר 1 יח"ד, מוצע 2.
 ג. שינוי בקווי בניין: קו בנין אחורי – מותר 5 מ', מוצע 3.5 מ', 1.5 מ' למצללה. קו בנין מזרחי- מותר 5 מ', מוצע 0 לחניה. קו בנין מערבי- מותר 3.5 מ', מוצע 0 למצללה.
 ג. שינוי במספר הקומות: מותר 2 קומות + ק. מרתף למקלט, מוצע 3 קומות + ק. מרתף למקלט.
 ד. שינוי תכסית: מותר – 30%, מוצע- 35%.
 ה. הגבהת רום גובה מרבי לגג שטוח ב-1.7 מטר: מותר- 7.0 מ', מוצע 8.70 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.558 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	179.6	110.4+	290		
	יח"ד	1	1	2		

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	106	אזור מגורים א'
				1	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
80.4%	449	מגורים א'	←	80.4%	449	אזור מגורים א'
19.6%	109	דרך מאושרת		19.6%	109	דרך מאושרת
100%	518	סה"כ		100%	558	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים בבניה צמודת קרקע	
4.1.2	הוראות	
א.	ע"פ ת.ב.ע מאושרת מס' 1/138/03/2	
ב.	גמר התכנון	קירות חוץ-טיח + צבע בגוונים בהירים. חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה.
ג.	פתרון החניה	עפ"י נספח בינוי ותשריט ועפ"י ת.ב.ע מאושרת מס' 1/138/03/2 – תותר מצללה לחניה בחזית הקדמית בקו בנין 0.
ד.	מצללות	יותר מצללות מחומרים קלים בחצר הבית בקו בנין 0, תותר מצללות במרפסת הגג, מחומרים קלים, פתוחה ב-3 צדדים, סה"כ שטחי המצללות 50 מ"ר, לא יכללו במניין השטחים.
ה.	גגות	גג שטוח כולל הסתרת מתקנים, הגבהת רום גובה נקודתי מ-7.0 מ' ל-8.70 מ'.
ו.	יחיד	תותר יחיד נוספת קטנה – עד 65 מ"ר בקומה א'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) *	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מפלגת הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א	106	449	290	9	-	44 מ"ר (1)	76.39%	35%	2	4.45	8.20 ונקודתי 8.70 ממפלס 0.00ה	3	1	ע"פ נספח בינוי ותשריט (3)			

הערות :

- (1) עפ"י תכנית מאושרת מס' 1/138/03/2 "שטח המרתף לא יעלה על 10% משטח המגרש וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' (מפני ריצוף עד תקרת הבטון). שטחי המרתף, המקלט, לא ילקחו בחשבון אחוזי הבניה המתוארים לעיל."
- (2) קומת גג עם הגבהת מעקה והגבהת נקודתית לעליה לגג ולחדר שרות, עפ"י נספח בינוי.
- (3) יותרו מצללות בקו בנין 0 עפ"י נספח הבינוי.

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

תכנית שמתוכה ניתן יהיה להוציא היתר בניה.

1. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה הקיים לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413.

6.2. סיכונים סיסמיים

- (1) עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- (2) 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.

6.3. חומרי חפירה ועפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר. עודפי עפר ופסולת יפנו למקום שפיכת מאושר על ידי הרשות המקומית שיוגש כבקשה להיתר בניה.

6.4. תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל ואיכות הסביבה:

כללי - כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל**הוראות בינוי ופיתוח**

לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.3. חניה

פתרון חנייה יהיה באופן של חניה עם מצללה בתוך גבול המגרש, בקו בנין 0, עפ"י נספח בינוי ותשריט

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 4 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שפירא משה	חתימה:	תאריך:
	חברה:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: שפירא רבקה	חתימה:	תאריך:
	חברה:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: שפירא אביב	חתימה:	תאריך:
	חברה:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ממ"י	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: שפירא משה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: שפירא רבקה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	