

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

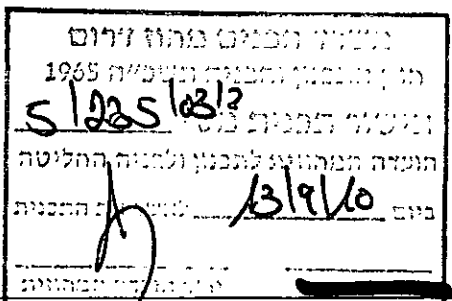
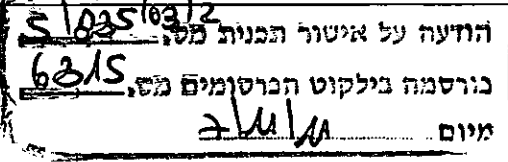
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/235/03/2

בית צמוד קרקע ברח' הערמון 7, שחמון, אילת

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת.
סוג תוכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנ"ל באה לשנות תוספת זכויות בניה, הנחיות ומגבלות בכדי לאשר שינוי רעיוני במבנה קיים הממוקם בתוך מגרש, בעל נתוני גודל גדולים ביחס לממוצע השכונתי ובעל צורה גאומטרית חריגה .
התכנון החדש מבקש לשנות אופן הכניסה למבנה, שינויי מכלול סידור החללים הפנימי ושינוי סגנון ורוח המבנה בכל הקשור למעטפת החזיתות ולטיפול בשטחים פתוחים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית צמוד קרקע ברח' הערמון 7 שחמון, אילת	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית		5/235/03/2	
1.2	שטח התוכנית		0.877 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	הגשה	
		מספר מהדורה בשלב	מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	
		תאריך עדכון המהדורה	אוגוסט 2011	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מחוזית • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽⁴⁾ בחוק		
		היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת
 קואורדינטה X 384375
 קואורדינטה Y 193825
- 1.5.2 תיאור מקום רח' הערמון 7, רובע 4 בשחמון, אילת
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אילת
 התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 אילת שחמון, רובע 4 ברח' הערמון 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	• מוסדר	• חלק מהגוש	19	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/8/94	81	התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 151/במ/2 בתחום השטח הנכלל בתכנית זו.	• שינוי	151/במ/2
26/1/99	4724	התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 73/101/02/2 בתחום השטח הנכלל בתכנית זו.	• שינוי	73/101/02/2
27/5/99	(10)5/99	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 306./מק/2	• כפוף	306/מק/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קצ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אייל לוגאסי	אוגוסט 2011	1			1:250	• מח"ב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אייל לוגאסי	אוגוסט 2011		12			• מח"ב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אייל לוגאסי	אוגוסט 2011	1			1:200	• מח"ב לעניין תנוחת המבנה והגבהים	נספח בינוי

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

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

מגיש התוכנית										
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגודה/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקסי	דוא"ל
	שם פרטי ומשפחה	054664073	לא רלוונטי	רשות מקומית	מס' תאגיד	רח' התאנה 9 אילת		0545394029		דוא"ל
	שם פרטי ומשפחה	058436684	לא רלוונטי	רשות מקומית	מס' תאגיד	רח' התאנה 9 אילת				דוא"ל

1.8.2 יזם במועל

1.8.2	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגודה/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקסי	דוא"ל
	שם פרטי ומשפחה			רשות מקומית						דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	מקסי	דוא"ל
	שם פרטי ומשפחה	לא רלוונטי	שם פרטי ומשפחה	לא רלוונטי	מנהל מקרקעי ישראל מתוו דרום	רח' התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע	08-6264333		08-6264250	
	שם פרטי ומשפחה	לא רלוונטי	שם פרטי ומשפחה	לא רלוונטי	ל"ר	רח' התאנה 9 אילת	-	0545394029	-	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	מקסי	דוא"ל
	שם פרטי ומשפחה	058437633	..83782	לא רלוונטי	ת.ד. 4077 אילת	6340269	0523443825	6370861	
	שם פרטי ומשפחה	307172635	902	לא רלוונטי	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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

קביעת זכויות ומגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בניה – 100 מ"ר עיקרי.
- הגדלת התכסית של המבנה ל-210 מ"ר.
- שינוי רום גובה ל-+8.0 בגג שטוח.
- שינויים מקומיים בקו בנין לפי קונטור המבנה, בקו בנין מזרחי, דרומי ומערבי.
- פתרון החניה יהיה באופן של חניה מוצללת בתוך גבול המגרש - בקו בנין 0 קדמי.
- קביעת קו בנין מקומיים 0 מי לחניה.
- קביעת קו בנין תת קרקעיים לבריכה ולח.המכונות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.877 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		300 מ"ר	100+	200 מ"ר	מ"ר	מגורים (עיקרי)
		210 מ"ר	60+	150 מ"ר	מ"ר	תכסית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	לא רלוונטי

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א.	גמר - שילוב טיח מגוון וחיפוי אבן
ב.	התכסית של המבנה ל-210 מ"ר, רום גובה ל-8.0+ בגגות שטוחים כולל מעקה להסתרת מתקנים.
ג.	שינויים מקומיים בקו בנין מערבי, עפ"י נספח בינוי.
ד.	פתרון החניה יהיה באופן של חניה מוצללת בפרגולה בתוך גבול המגרש - בקו בנין 0.
ה.	יותרו פרגולות עם מסגרת הקפית ועמודים מבטון.
ו.	בחצר המזרחית תותר בריכה וח.מכונות בקו בנין תת קרקעי 1-1.6 מ' - עפ"י נספח בינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר, עפ"י תכנית מפורטת מס' 2/במ/151 :

סוגית יחידות	קוי בנין	מס' קומות	יחידות למגורש	יחידות מירבי	ס"ה שטח מירבי		זכויות בית במ"ר		שטח עיקרי	שטח מינימלי בדונמים	יעוד האזור	מס' מגרש
					שטח שירות	שטח חניה	תניה מקורה	למעט חניה מקורה				
1	על פי סעיף 12.1 דלעיל	2	1		260	30	30	200	0.54	מגורים א' בודדים	309	

- קווי הבנין – עפ"י סעיף 12.1 : 1) קו בנין קדומי : כמסומן בתשריט.

2) קו בנין צדדי : 4.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.

3) קו בנין אחורי : 5.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.

4) קו בנין לשציפי ולשביל להולכי רגל : 3.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.

- קו הבנין הצפון מזרחי (לכיוון דרך הגיא כביש מס' 10) – נקבע 5 מ', עפ"י תביע מאושרת מס' 2/מק/306.

5.2 מצב מוצע, עפ"י תכנית ז' :

צפון מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ***	צפיפות לדונם (טו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	זרזר	זרזר	מתחת לפניסה	מתחת לפניסה						שטח יח"ד	שטח יח"ד					
מערבי	זרזר	זרזר	מתחת לפניסה	מקובעת	8.00 ממפלס 0.000	0.88	1	24%	40%	350	-	50	300	877	309	מגורים
צפון מערבי	זרזר	זרזר	מתחת לפניסה	מקובעת	8.00 ממפלס 0.000	0.88	1	24%	40%	350	-	50	300	877	309	מגורים

- הערות: * שטחי השירות כוללים : מחסו גינה, ממיז', חודרי שירות, אחסנה וכיו"ב.

** תותר בניה הצללה לחניה בקו בנין 0 קדומי בשטח של 36 מ"ר.

*** בגג שטוח, יכול מעקה להסתרת מתקנים.

09/08/2011

עמוד 10 מתוך 12

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

התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 - גובה חלל מחסן הגינה, בקו בנין מערבי 0, יהיה 2.2 מ'.
 תותר בנית בריכה 1 מ' עומק וחדר מכונות 1.6 מ', גובה מתחת למפלס הקרקע בתחום קו בניין לבריכה עפ"י המסומן בתשריט.

6.2. 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 אחר התנאים הבאים:

1) הגשת חו"יד 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 מפני 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.

6.3. פיתוח

כחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית פיתוח למגרש בקני"מ 1:100 שתוכן על ידי עורך הבקשה ובה יפורטו הנושאים הבאים: פתרון החניה כולל פרגולות, גבהים ושיפועים, קירות תמך כולל פרטי קירות ופריסת קירות וגידור, תאורת חצר, מתקן סילוק אשפה על פי אישור שפ"ע. מתקני גז וכביסה, מיכלי דלק, תכנית נטיעות ומעכת השקיה. (עפ"י תכנית מס' 151/2/במ).

6.4. עיצוב וחומרי גמר

1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומריו וצבע הבנין.
 2. (עפ"י תכנית מס' 151/2/במ).

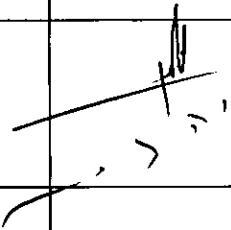
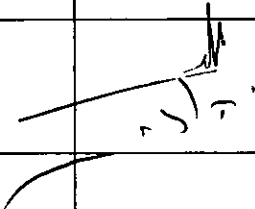
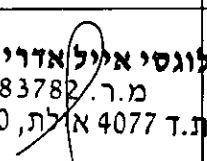
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים עם אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			054664073 058436684	אליק טל יהודית טל	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ממ"י	בעלי עניין בקרע
				אליק ויהודית טל	
		לוגסי אייל אדריכלים מ.ר. 83782 ת.ד. 4077 אילת, 88000	058437633	אייל לוגאסי	עורך התכנית