

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' 5/202/03/2	
שם תוכנית: משעול פיקוס 4, 3 מערב 6 - אילת	
מחוז: דרום מרחב תכנון מקומי: אילת סוג תוכנית: מפורטת אישורים	
הפקדה	לשכת התכנון המחוזית משרד הפנים-מחוז דרום 08.02.2011 נתקבל מתן תוקף
	מינהל התכנון הדפוס והדפוסים חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור דפוס: 2/03/2011 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ביום 10/4/11 מינהל התכנון הדפוס והדפוסים
	הודעה על אישור תכנית מס', 2/03/2011 בדרכה בילקוט הפרסומים מס', 6222 ביום 10/4/11

681-H-C01.doc

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת הרחבת דירות בשל צורך ורצון הדיירים.
כמו כן מסדירה התכנית בניית מרתפים בחללים קיימים מתחת לבניה קיימת.
אין בתכנית זו הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית משעול פיקוס 3,4, מערב 6 – אילת

ומספר התכנית 5/202/03/2

1.2 שטח התכנית 5,674 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1 מהדורה 1

תאריך עדכון 25.01.2011

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון ועדה מחוזית

המוסמך להפקיד את התכנית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינטה מערב 385675

מזרח – Y

קואורדינטה דרום 193300

צפון – X

1.5.2 תאור מקום משעול פיקוס

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב אילת

שכונה מערב 6

רחוב משעול פיקוס

מספר בית 3,4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40081	מוסדר	חלק מהגוש	---	22
40091	מוסדר	חלק מהגוש	10	7, 21

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
18/במ/2	24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
18/במ/2	שינוי, כפיפות	כל הוראות תכנית 18/במ/2 למעט השינויים בתכנית זו חלות על התכנית.	3828	27/12/1990

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	---	---	---

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

ל.ר.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	---	17	---	25.01.2011	אדרי' גדעון כץ		
תשריט התכנית	מחייב	1:250	---	1	25.01.2011	אדרי' גדעון כץ		
נספח בינוי	מחייב	1:200	---	1	21.09.2009	אדרי' גדעון כץ		

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מנישי התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כמות	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שחם דורון ודורית	022363014			מנ"ש פיקוס 3/1 אילת	08-6317679			
	נחון אלברטו ואלמרה	65822199			מנ"ש פיקוס 3/7 אילת				
	עובד אבנר ורחל	054178421			מנ"ש פיקוס 3/10 אילת	08-6331356			
	ביטון יעקב וברל	056490444			מנ"ש פיקוס 3/11 אילת	08-6378514			
	קרדני שלמה ורחל	055458152			מנ"ש פיקוס 3/13 אילת	077-8855969			
	ארמה אילן וסיגלית	22230783			מנ"ש פיקוס 3/14 אילת	057-7596102			
	גולן מקסימה	009811357			מנ"ש פיקוס 4/11 אילת		052-4323974		

1.8.1.1 יזם במועל

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

26/01/2011

עמוד 6 מתוך 17

1.8.2 בעלי עניין בקרקע
ל.ר.

בעלים	מקצוע / תואר	שם מרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלי זכויות חפירה		שחס דורון ודורית	022363014			רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233 באר-שבע 84101	08-6264333		08-6264250	
		אתגר ראובן ומלכה				משי' פיקוס 3/1 אילת	08-6317679			
		בוך עדה				משי' פיקוס 3/2 אילת				
		פרץ דניאל וסמדר				משי' פיקוס 3/3 אילת				
		יפרח ישראל ואביבה				משי' פיקוס 3/4 אילת				
		דוסנטוס רפאל וכרמלה	68732817			משי' פיקוס 3/5 אילת				
		נהון אלברטו ואלנרה	65822199			משי' פיקוס 3/6 אילת				
		דדון אריה וזהבה				משי' פיקוס 3/7 אילת				
		גינדי גלבע איריס ושלמה				משי' פיקוס 3/8 אילת				
		עובד אבנר ורחל	054178421			משי' פיקוס 3/9 אילת	08-6331356			
		ביטון יעקב וברל	056490444			משי' פיקוס 3/10 אילת	08-6378514			
		קטרי קלמנט ורוזה	7561921			משי' פיקוס 3/11 אילת				
		קורעי שלמה ורחל	055458152			משי' פיקוס 3/12 אילת	077-8855969			
		ארמה אילן וסיגלית				משי' פיקוס 3/13 אילת	057-7596102			
		אברהם מחלי	056801483			משי' פיקוס 3/14 אילת	050-7260840			
		מאיר יאיר				משי' פיקוס 3/15 אילת				

תכנית מס' 5/202/03/2

מבא"ת 2006

			משי' פיקוס 4/7 אילת					ירדן ברק		בעלי זכויות חכירה
			משי' פיקוס 4/8 אילת					הראל יורם ועפרה		
			משי' פיקוס 4/9 אילת					נקש ארז ומירי		
			משי' פיקוס 4/10 אילת					מאירי עוזד ומלכה		
			משי' פיקוס 4/11 אילת			009811357		גולן מקסימה		
		052-4323974						וקנין גיא ועינבר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מודד
Elk-arch@bezeqint.net	08-6325897	050-2025002	08-6325891	קניון העיר, ת.ד. 202 אילת	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	116163	016534711		אדריכל	
Vitaly-medidori@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת	מודדות אילת הנדסה	902	307172635	גדעון כץ ויטלי סוסניצקי	מהנדס	

26/01/2011

תבנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 8 מתוך 17

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי זכויות ומגבלות בניה על מנת לאפשר הגדלת יחידות דיור ותוספת מרתפים בחללים קיימים מתחת למבנים הקיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי זכויות הבניה : כמפורט בטבלת זכויות הבניה ובנספח הבינוי.
- שינוי מספר הקומות : מותר שתי קומות מעל לקרקע, מוצע 3 קומות מעל לקרקע וקומת מרתף.
- שינוי מרווחי בניה
- שינוי בהוראות בינוי
- קביעת הנחיות בינוי עפ"י נספח הבינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.674
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (שטח בניה עיקרי)	מ"ר	2.800	850+	3.650		
מגורים	יח"ד	28	0	28		

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		24	מגורים ב'
		18	דרך משולבת
		20,9	דרך

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
69.16	3.936	מגורים ב'	←	69.16	3.936	אזור מגורים ב'
9.76	0.554	דרך משולבת		9.76	0.554	רחוב משולב
21.05	1.184	דרך		21.05	1.184	דרך
100	5.674	סה"כ		100	5.674	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

מגורים טוריים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. תותר בניית שתי קומות וקומת גג כמצויין בנספח הבינוי. מתחת לבתים קיימים היכן שיתאפשר עפ"י אישור מהנדס מורשה, תותר בניית מרתף בגודל שלא יעלה על 65 מ"ר בתחום מסגרת המבנה הקיים. המרתף יהיה מחובר במדרגות פנימיות לקומת הקרקע. תותר יצירת "חצרות אנגליות" בשטח פרטי ובשטח משותף לצורך איזורור קומת המרתף ובלבד שלא יפריעו למעבר חופשי בשטח משותף ליתר דיירי הבנין. גובהו של המרתף מדוד מריצפה לתיקרה לא יעלה על 2.20 מ' שטח זה יחושב כשטח שירות.
2. לא יעשה שינוי בשלד הבנין וביסודותיו, אלא באישור מהנדס המוסמך לכך. הגישה לתוספת הבניה תהיה מתוך הדירות, לא תותר כניסה נוספת חיצונית.
3. יותר לפתוח שער מחצר פרטית לכיוון רחוב ארגמן.
4. בחצר המשותפת לדירות 13/1, 13/2, 13/3 ו- 13/4 יותר להציב ארבעה מחסנים בנויים עץ שישמשו את הדירות הנ"ל ובלבד שיהיו זהים ושגובהם לא יעלה על 2.0 מ' וששטח כל אחד מהם לא יעלה על 4.0 מ"ר.
5. יותר להציב בתחום המגרש מתקני משחקים, תאורת רחוב וריהוט רחוב כן בשטחים פרטיים וכן בשטחים משותפים.

ב. עיצוב אדריכלי

- תוספות הבניה יבנו עפ"י נספח הבינוי על מנת לשמור על חזות אחידה של המבנה.
- חומר הגמר החיצוני של תוספות הבניה יהיה טיח צבוע בצבע אחיד לכל התוספות.
- תובטח פעולתם התקינה של קולטי השמש של כלל הדיירים לאור תוספת הבניה על הגגות.

4.2 דרך**4.2.1 שימושים**

תוואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט

4.2.2 הוראות

א. לא תותר כל בניה בתחום הדרך

4.3 דרך משולבת**4.3.1 שימושים**

שילוב שימוש להולכי רגל ולכלי רכב לצורך חניה

4.3.2 הוראות

א. לא תותר כל בניה בתחום הדרך המשולבת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מעל לכניסה הקובעת		
מגורים ב'	24	3,936	3,650	0	0	0	65*	4
			צפיפות (ליו"ם נטו)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד ליו"ם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מעל מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			92.7	28	7.13	9.40	3	** 1
			3,650	28	7.13	9.40	3	כמסומן בתשריט
			צפיפות (ליו"ם נטו)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד ליו"ם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מעל מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			92.7	28	7.13	9.40	3	כמסומן בתשריט
			3,650	28	7.13	9.40	3	כמסומן בתשריט

הערות: * תותר בנית מרתף בגודל שלא יעלה על 65 מ"ר לכל דירה בקומת הקרקע בתחום מסגרת הבנין הקיים. שטח זה יחושב כשטח שירות. ** מרתף יבנה רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס מוסמך. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' מגרש (מ"ר)	גודל המגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מעל לכניסה הקובעת		
מגורים ב'	24	3,936	2,800*	0,210*	--	--	3,010	4.0
			צפיפות (ליו"ם נטו)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד ליו"ם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מעל מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			92.7	28	--	--	2	כמסומן בתשריט
			3,650	28	--	--	2	כמסומן בתשריט
			צפיפות (ליו"ם נטו)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד ליו"ם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מעל מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			92.7	28	--	--	2	כמסומן בתשריט
			3,650	28	--	--	2	כמסומן בתשריט

הערות: * שטח דירה ממוצע מירבי ליחיד: 100 מ"ר (100 מ"ר X 28 יחיד=2,800 מ"ר). ** תותר בניה 15 מ"ר נוסף יציאה לנג. (15 מ"ר X 14 יחיד=0,210 מ"ר). *** קו בנין גובהל גם כ: - כביש לפי תשריט, שביל ציבורי, שצ"פ – 0.0 מ' - שטח לבנין ציבורי – 3.0 מ'.

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

6.1.1	לא תותר ירידה למרתף מהחצרות.
6.1.2	המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מהבית.
6.1.3	היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
6.1.4	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:
(1)	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.
(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)
6.1.5	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

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

6.4 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.

מחיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
---	8.50 מ'	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
---	20.00 מ'	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח על:
	35.00 מ'	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.

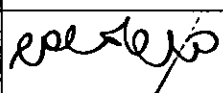
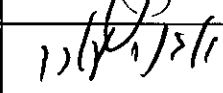
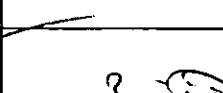
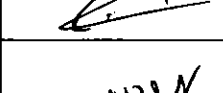
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע בשלבים עפ"י בקשות להיתרי בניה שיגישו הדיירים בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בשלבים על פי יכולת הדיירים לבצע את התוספות.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד/רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/1/11			022363014	שחם דורון ודורית	מגישי התכנית
			65822199	נהון אלברטו ואלגרה	
27.1.11			054178421	עובד אבנר ורחל	
			056490444	ביטון יעקב וברט	
			055458152	קרוצי שלמה ורחל	
			009811357	גולן מקסימה	
			22230783	ארמה אילן וסיגלית	
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע

26/1/2011	פלאפל	022363014	שחם דורון ודורית	בעלי זכויות חכירה
26/1/2011		064453528	אתגר ראובן ומלכה	
		6	בוך עדה	
	מאיר פלס	58303788 מאיר פלס	פרץ דניאל וסמדר	
מאיר פלס 50		056055890	יפרח ישראל ואביבה	
		68732817	דוסנטוס רפאל וכרמלה	
		658221995	נהון אלברטו ואלגרה	
		072362016	דדון אריה וזהבה יב/אילן פ	
			גינדי גלבע איריס ושלמה	
26.1.11	אילן חליו	054178421	עובד אבנר ורחל	
	כחלון	056490444	ביטון יעקב וברל	
מאיר פלס 50		75619213	קטרי קלמנט ורוזה	
		055458152	קרוצי שלמה ורחל	
		22230783	ארמה אילן וסיגלית	
		056801483	אברהם מחלי	
מאיר פלס 50		55082739	מאיו יאיר סול' סל	
		51971455	רוטנברג דורון	
		6322839	בן משה שלום ודינה	
		56575920	הראל ענת ושלמה	

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009