

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 116/101/02/2

שם תוכנית: מגרש 169-סמטת הר שלמה 6, שחמון 8, אילת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
15.12.2010
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 : אישור תכנית 3 מ/6010/02 הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8/12/10</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 3 מ/6010/02 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2611/10 מיום 26/11/10</p>	
--	--

--	--

קובץ : 809-H-02B

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להכשרת חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בתאריך 13.06.06 ניתן היתר לדירה מס' 1 ע"י הועדה המקומית להגדלת שטח החצר. שטח החצר הוגדל באמצעות דק עץ וכך נוצר חלל המשמש כחניה לדירה זו, וכן משמש גישה לשוחות הביוב הקיימות. תכנית זו מסדירה את זכויות הבנייה התת-קרקעיות וכן מגדירה את קווי הבנין התת-קרקעיים ע"מ לאפשר את קיומה של חניה זו. כמו כן מאפשרת תכנית זו הקמת מצללה בבית מס' 6/1 עד גבול המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותמגרש 169 - סמטת הר שלמה 6, שחמון 8,
אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

116/101/02/2

מספר התוכנית

1.914 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

28.11.2010

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

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	אילת
		קואורדינטה X	193225
		קואורדינטה Y	384425
1.5.2	תיאור מקום	בין סמטת הר שלמה לבין רח' עין מור	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות באר שבע אילת
		יישוב	
		שכונה	שחמון רובע 8
		רחוב	סמטת הר שלמה
		מספר בית	6

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40096	בהסדר	חלק מהגוש	30	53

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
310/מק/2	שינוי וכפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 310/מק/2 פרט לשינויים שמצויינים בתכנית זו.	4767	15.06.1999
211/במ/2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 211/במ/2 פרט לשינויים שמצויינים בתכנית זו	4342	26.10.1995
73/101/02/2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 73/101/02/2 פרט לשינויים שמצויינים בתכנית זו	5187	22/05/2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' גדעון כץ	28.11.2010	---	14		---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	28.11.2010	1	---		1:250	מחייב	תשריט
		אדרי' גדעון כץ	28.11.2010	1	---		1:50 , 1:100	מנחה (מחייב לעניין קווי בניין)	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין ענמם תגברנה ההוראות על המתייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין ענמם תגברנה ההוראות על המתייבים.

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**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להכשרת חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בתאריך 13.06.06 ניתן היתר לדירה מס' 1 ע"י הועדה המקומית להגדלת שטח החצר. שטח החצר הוגדל באמצעות דק עץ וכך נוצר חלל המשמש כחניה לדירה זו, וכן משמש גישה לשוחות הביוב הקיימות. תכנית זו מסדירה את זכויות הבנייה התת-קרקעיות וכן מגדירה את קווי הבנין התת-קרקעיים ע"מ לאפשר את קיומה של חניה זו. כמו כן מאפשרת תכנית זו הקמת מצללה בבית מס' 6/1 עד גבול המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בניין תחתי : שינוי נקודתי בקווי בנין תחתיים, דרום מערבי ודרום מזרחי, ל-0.0. וקו בנין למצללות 0.
- תוספת זכויות בנייה : תוספת זכויות בנייה תת קרקעיות, בשטח של 35.0 מ"ר למטרת חניה בלבד.
- קביעת הוראות לגבי מצללה לדירה מס' 6/1 : תותר בניית מצללה בשטח של עד 47.0 מ"ר עד קו בנין 0 כמסומן בנספח הבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.914
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תוספת 35.0 מ"ר שטח שרות תת קרקעי לחניה בלבד.		770	0	770	מ"ר	מגורים
		10	0	10	מס' יחיד	

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	
תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		169	מגורים ג'
		200	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
75.29	1441	מגורים ג'	75.29	1441	מגורים ג'
24.71	473	דרך משולבת	24.71	473	דרך משולבת
100	1914	סה"כ	100	1914	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מס' 211/במ/2	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
תותר בניית חנייה תת קרקעית בשטח 35.0 מ"ר .	א.
תותר בניית מצללות לפי פרט אופייני שכונתי בקו בניין 0, כמסומן בנספח הבינוי .	ב.
	ג.

4.2 שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מס' 211/במ/2	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
לא תותר כל בנייה בתחום הדרך המשולבת.	א.
	ב.
	ג.

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

- 6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- 6.2.2 על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בנייה יצא ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.2.3 על המבקש להמציא אישור מהנדס אזרחי ואישור יועץ קרקע לבניית בריכת שחיה ומבנה החניה שבתחום "קו שבר הגיאולוגי" ובהתאם לתכנית מס' 209/03/2.
- 6.2.4 סיכונים סיסמיים
- תמ"א 38 –** ככל שהתכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים יש לעגן בהוראות התכנית את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ"א ובת"י 413:
- 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 אחד התנאים הבאים:
- (1) הגשת חיי"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 בפני 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.

6.2 היטל השבחה

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

6.3.1 החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 הראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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 - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.5 תשתיות

6.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת הנגישות לקווי הביוב בעת הצורך.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא שנתיים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ציון ושירלי אזולאי דירות מס' 1, 5-1	חתימה:	תאריך: 28/11/10	
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אדר' גדעון כץ	חתימה:	תאריך: 28.11.10	
	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ		מספר תאגיד: 0165	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 28/11/10	
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	
	שם: ציון ושירלי אזולאי דירות מס' 1, 5-1	חתימה:	תאריך: 28/11/10	
	תאגיד:		מספר תאגיד:	
	שם: פיינלנד ריבה דירה מס' 2	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	שם: אפלבאום רוי ורונית דירה מס' 3	חתימה:	תאריך: 1/12/10	מספר תאגיד:
	שם: אלמייחו ג'טשו דירה מס' 4	חתימה:	תאריך: 1/12/10	מספר תאגיד:
	שם: לומניץ רונה דירה מס' 6	חתימה:	תאריך: 1/12/10	מספר תאגיד:
	שם: אוסקר מושה דירה מס' 7	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	שם: טולדנו יגאל דירה מס' 8	חתימה:	תאריך: 1/12/10	מספר תאגיד:
שם: ביטון שי ועדי דירה מס' 9	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	
שם: מורן זיוה דירה מס' 10	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	