

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/235/03/2

שינוי בזכויות בניה במגרש 318 שכונת שחמון רובע 4, אילת

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תוכנית תכנית מפורטת

אישורים

כשרות התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
20.06.2011

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 9/235/03/2 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12/6 לאשר את התכנית י"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>9/235/03/2 הודעה על אישור תכנית מס' נרשמה בילקוט הפרסומים 10/8/11 ייום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספות בניה למבנה מגורים קיים ברח' הזית 13 :
תוספת זכויות בנייה, שינוי בתכנית המבנה והנחיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

•

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בזכויות בניה במגרש 318 שכונת שחמון
רובע 4, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

9/235/03/2

מספר התוכנית

0.74 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה יוני 2011

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי לפי סעיף" בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **אילת**
 קואורדינטה X 193525
 קואורדינטה Y 384575
- 1.5.2 תיאור מקום משעול הזית 13, רובע 4, שחמון, אילת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית **אילת**
 התייחסות לתחום הרשות • לחלק מתחום הרשות
 נפה ב"ש
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב **אילת**
 שכונה שכונת שחמון, רובע 4
 רחוב הזית
 מספר בית 13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	• מוסדר	• חלק מהגוש	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
73/101/02/2, 151/במ/2, 209/03/2	318

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
151/מב/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 151/מב/2 ממשיכות לחול.	4257	30/10/94
209/03/2	• כפיפות	התכנית משנה תנאים למתן היתר בניה.	4636	09/04/98
73/101/02/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 73/101/02/2 ממשיכות לחול.	81	28/12/98

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	אייל לוגאסי, אדריכל	יוני 2011	1		1:100	<ul style="list-style-type: none"> • מנחה ומחייב לעניין קווי בנין, ותכסית. • תבנית למגורים בתחום השבר הגיאולוגי אסורה פרט לפיתוח המגרש. גדרות ההיקפית יותרו לבניה בגובה 1.80 מ' 	נספה בניי
	ועדה מתוזזת	אייל לוגאסי, אדריכל	יוני 2011		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מתוזזת	אייל לוגאסי, אדריכל	יוני 2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
40082		08-6336146		08-6378404	הזית 13					02YF75847	ליסיה פבריס	

יזם כמעל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			08-626433	רח' התקונה 4 קרית הממשלה פאר שבע			מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום				לא רלוונטי	בעלים
			08-6378404	הזית 13				ליסיה פבריס			לא רלוונטי	חברים

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
cyalarch@zahav.net.il	086370861		086340269	ת.ד. 4077		אייל לונאסי	אייל לונאסי	83782	058437633	אייל לונאסי	אדריכל
medidol@bczsqint.net	086323124	0253443825	086323122	ת.ד. 200		מדירות אילת הנגסה	מדירות אילת הנגסה	902	307172635	ויטלי מוסניצקי	מודד מוסמך

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	

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 חדשות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה (מעל לקרקע) – 65 מ"ר תוספת לקיים – סה"כ 265 מ"ר עיקרי.
 ב. שינוי תכסית ל-180 מ"ר, מותר 150 מ"ר, סה"כ 30 מ"ר תוספת.
 ג. קביעת קווי בנין תת קרקעיים 1 מ' לבריכה .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.740 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	265 (עיקרי)		+65 (עיקרי)	200 (עיקרי)	מ"ר	מגורים א'
	180		+30	150	תכסית מ"ר	
			1	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח מוגדלים א'	
				318	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מחוזים	מ"ר	מחוזים	מ"ר
100%	740	100%	740

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים חד משפחתי.
4.1.2	הוראות
א.	מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע.
ב.	גמר – שילוב טיח מגוון וחיפוי אבן
ג.	פתרון החניה יהיה באופן של חניה בתוך גבול המגרש.
ד.	בתוך תחום מגבלות הבניה: תותר הקמת בריכת שחיה בקו תת קרקעי 1 מ', חדר מכונות (בגובה 1.8 מ') בקו בניין תת קרקעי 0.5 מ', אשר יתוכננו בחוזק שהינו עפ"י תקן התואם להגדרה הסיסמית של האזור ועפ"י הנחיות מהנדס ביסוס קרקע בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מועע

קוץ בנין (מטר)	קוץ בנין (מטר)	קוץ בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (קו"ר) לדונם (נט)	מספר יח"ר	תכסיף (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מור"ש/ מוער"י (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מנורים				
			מספר קומות	מעל לכוניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכוניסה הקובעת	שרות				עיקרי	מעל לכוניסה הקובעת		
5	4	4	---	2	7.50 מ' לגג רעפים 7.00 מ' לגג שטוח	1000/740 = 1.35	1	24.32% (3)	39.8%	295	30+ לחניה מקורה	---	---	30	30+ לחניה מקורה	265	740	318	מנורים

הערות:

1. שטחי השירות כוללים: מחסן גינה, ממו"ד, חדר שירות, מחסן ביתי ומזווה.
2. ערך התכסיף במ"ר=180 מ"ר.

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

תכנית שמתוכה ניתן יהיה להוציא היתר בניה. לאזור השבר הגאולוגי נדרש דו"ח גאולוגי. על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בניה יצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

6.1.1 סיכונים סיסמיים

- א. 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:
- 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.
 - 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.

6.2 תשתיות

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 בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, חנייה ואחסנה פתוחה.

כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.3 בריכה

- א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
 ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה תוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
 ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה תוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

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' 2/במ/151).

6.5 היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

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 מיום אישורה .

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: ליסיה פבריס דרכון מס': 02YF75847	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: אייל לוגאסי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.ר. 83782 ת.ד. 4077 אימת 88000	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ממ"י	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	