

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 118/101/02/2

מבנה צמוד קרקע במגרש 180 שכונת שחמון, אילת

לשכת התכנון והבניה
משרד הפניה-מועצה אזורית
2011 06 20
מ.א.א.א.

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תוכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 118/101/02/2
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/06/2011 לאשר את התכנית
יו"ר הוועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 118/101/02/2
נוכחמת בילקוח התקומים מס' 6278
07/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, שינוי תכסית, במגרש 180 שכונת שחמוך רובע 4 אילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנה צמוד קרקע במגרש 180 שכונת שחמון,
אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

118/101/02/2

מספר התוכנית

0.643 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^(א) 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	193700
		קואורדינטה Y	384150
1.5.2	תיאור מקום	משעול התות 2, רובע 4, שחמון, אילת	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	• כל תחום הרשות
		נפה	ב"ש
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אילת
		שכונה	שכונת שחמון, רובע 4
		רחוב	תות
		מספר בית	2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	• מוסדר	• חלק מהגוש	49	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
180	73/101/02/2, 151/במ/2

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
30/10/94	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 151/מ/2 ממשיכות לחול.	• שינוי	151/מ/2
16/6/96	(9)3/96	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 73/101/02/2 ממשיכות לחול.	• שינוי	73/101/02/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אנייל לונאסי, אדריכל	יוני 2011	1		1:100	מנחה ומחייב לעניין תכנית, גובה וקו בנין.	נספח בינוי
		אנייל לונאסי, אדריכל	יוני 2011		14		מחייב	הוראות התוכנית
		אנייל לונאסי, אדריכל	יוני 2011	1		1:100	מחייב	תשריט התוכנית

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

07/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 6 מתוך 14

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

		מגיש התוכנית				1.8.1								
גוש/ חלקה(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקסים שמבה	מקצוע / תואר
40084			057-7534252	08-6378404	קיסוס 6						321081481			

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
												לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
			08-626433	רח' התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע		מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום				לא רלוונטי	בעלים
			057-7534252	08-6378404		קיסוס 6	321081481	מקסים שמבה	לא רלוונטי	חוכרים	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
cyalarch@zahav.net.il	0863370861		086340269	ת.ד. אילת, 4077		מקומית	83782	058437633	איל לונאסי	אדריכל	
medidot1@bezeqint.net	086323124	0253443825	086323122	ת.ד. אילת, 200		מקומית	902	307172635	גיסלי סוסניצקי	מודד מוסמך	מודד

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

1. תוספת זכויות בניה – מותר 200 מ"ר, תוספת 75 מ"ר למותר – סה"כ 275 מ"ר עיקרי.
2. שינוי תכסית ל 160 מ"ר – תוספת של 10 מ"ר ל מותר, 150 מ"ר.
3. חניה עם מצללה: מותר – 15 מ"ר בקו בניין 0, מוצע – 30 מ"ר בקו בנין קדמי 0, ובגובה עד 2.20 מ'.
4. תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי של 1 מטר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.643 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	275 (עיקרי)		+75 מ"ר (עיקרי)	200 (עיקרי)	מ"ר	מגורים א'
	160		+10	150	תכסית במ"ר	
	1		-	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים א'
מ"ר	מ"ר		
		180	

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
643	מגורים א'	643	איזור מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים א'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים חד משפחתי.	א.
	הוראות	4.1.2
	מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע.	א.
	יחידת דיור 1	ב.
	גמר – טיח מגוון	ג.
	פתרון החניה יהיה באופן של חניה מוצללת בתוך גבול המגרש כחלק משטחי הפרגולה המותרים. 30 מ"ר בקו בנין קדמי 0.	ד.
	זכויות הבניה יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.1	ה.
	יותר קירות חומת גדר הקפית לפי פרט אדריכלי באישורו של מהנדס העיר.	ו.
	תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי של 1 מטר.	ז.

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

התרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בניה יצא ע"י הוועדה 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 בנייה ופיתוח**

לא ניתן היתר לבניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.

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 חוזרת 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 חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.4 היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.5 חניה

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


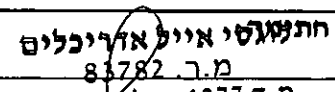

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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: מקסים שמבה ת.ז. 321081481	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך:	חתימה: 	שם: אייל לוגאסי - אדריכל מ.ר. 81782	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: ל"ר ת.ד. 4077 אילת 88000	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ממ"י	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: ממ"י	
תאריך:	חתימה: 	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	