

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/193/03/2

שם תוכנית: בית במשעול קרקל 10, מגרש 53 שכונת נווה מדבר-אילת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
29.05.2012
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30/4/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>18/8/12</u> תאריך י"ר הוועדה המחוזית</p>	

861-H-C01

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת בבית במשעול קרקל 10, מגרש 53 בשכונת נווה מדבר. השינויים המוצעים בתכנית זו הינם: תוספת זכויות בניה, הגדרת קוי בינין לסככות צל ומצללות, תוספת שתי יחידות דיור ושינוי הוראות בניה לגבי גדרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

53 מגרש 10, במשעול קרקל שכונת נווה מדבר-אילת	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3/193/03/2	מספר התוכנית			
0.859 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
09.05.2012	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ל.ה.	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	195475
		קואורדינטה Y	387060
1.5.2	תיאור מקום	בין משעול קרקל לשד' חטיבת גולני	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אילת
		שכונה	נווה מדבר
		רחוב	קרקל
		מספר בית	10

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40119	מוסדר	חלק מהגוש	59	63

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	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
193/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 193/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתוכנית זו.	3843	07.02.1991
33/101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 33/101/02/2	3843	07.02.1991
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17.02.1983

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' גדעון כץ	09.05.2012	1	---	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		אדרי' גדעון כץ	09.05.2012	---	14	---	מחייב	חוראות התכנית
		אדרי' גדעון כץ	09.05.2012	1	---	1:100	מחייב לעניין קווי בניין, גובה מרבי, תכסית ומיקום חניות.	נספח בניין מנחה

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

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
40119 /59			0505-766313	08-6333263	משי קרקול 10, אילת				010359669 70811831		יהושע ואמיר	יהושע ואמיר עם שלום

יזם בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
											ל"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר	בעלים
		050-5766313	08-6333263	משי קרקול 10, אילת			010359669 70811831	יהושע ואמיר עם שלום			
			08-6264333	קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101		מינהל מקרקעי ישראל					

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	202, ת.ד. אילת	---	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	116163	016534711	גדעון כץ	אדריכל	
vitaly- medidot1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	200, ת.ד. אילת	---	מדידות אילת הנדסה	902	307172635	ויטלי סוסניצקי	מדד	מדד

09/05/2012

דבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14

1.9 הגדרות בתוכנית

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 המסדירה בניה קיימת בבית במשעול קרקל 10, מגרש 53 בשכונת נווה מדבר.
השינויים המוצעים בתכנית זו הינם: תוספת זכויות בניה, הגדרת קוי בנין לסככות צל ומצללות, תוספת שתי יחידות דיור ושינוי הוראות בניה לגבי גדרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי זכויות בניה:

תוספת של 17% .
מאושר: 35% .
מוצע: 52% .

עליית גג:

תוספת של 12 מ"ר .
מאושר: 30 מ"ר .
מוצע: 42 מ"ר .

סככות צל:

מאושר: 35 מ"ר לחניה
מוצע: תוספת שטחי שרות לסככות צל להצללה וקירוי חניות בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי .

תוספת יח"ד:

תוספת של 2 יח"ד
מאושר: 1 יח"ד
מוצע: 3 יח"ד

קווי בנין למצללות/ סככות:

מוצע:

קו בנין צפוני: 0 מ' לסככת צל (ראה נספח בינוי)
קו בנין דרומי: 0 מ' לסככת צל (ראה נספח בינוי)
קו בנין מזרחי: 0 מ' למצללה (ראה נספח בינוי)
קו בנין מערבי: 0,1,2 מ' לסככת צל (ראה נספח בינוי)

גדרות:

מאושר: חזית המגרש הפונה לרחוב המשולב תהיה ללא גדרות.
מוצע: תותר בנית גדרות בשילוב אבן לקט מקומית וחומר קל עד גובה 1.80 מ' .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.857 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי – חושב עפ"י 35% משטח החלקה		235	+43	192	מ"ר	מגורים
		3	+2	1	מס' יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	53	
דרך	100	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מיוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
64.0	מגורים א'	64.0	אזור מגורים א'
36.0	דרך	36.0	דרך
100	סח"כ	100	סח"כ
859		859	

4	יעודי קרקע ושימושים
----------	----------------------------

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	תותר בניית מבנה מגורים חד קומתי עם עליית גג.
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	תותר תוספת של 2 יח"ד.
ב.	תותר הקמת מצללות וסככות צל כמצוין בנספח בינוי.
ג.	תותר בניית גדרות היקפיים כולל בחזית הפונה לרחוב המשולב בשילוב אבן לקט מקומית וחומר קל עד גובה 1.80 מ'.
ד.	חומרי הגמר לתוספות הבניה יהיו זהים לחומרי הגמר של המבנה המקורי.
ה.	הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה המחייב לעניין קווי בניין וגובה מירבי.

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

6.1.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
6.1.2	סיכונים סיסמיים: עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה, כמו כן יצורך מפרט מיועץ מומחה הכולל סכמה סטאטית של המבנה בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תנודות קרקע שאותרו במקום.
6.1.3	היתר לתוספת בניה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אתר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכ"ח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה ע"פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2. תשתיות

6.2.1	כל התשתיות תהינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו
20.00 מ'	---	
35.00 מ'		

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.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. חניה

6.4.1	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועל פי נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. יותר לקרות את החניה בסככת צל על קו בנין 0.
-------	---

6.5. בינוי

6.5.1	תותר בליטת כרכובים ב-0.9 מ' מהקיר ע"פ ההיתר הקיים, בלא שיחושבו במנין זכויות הבניה.
-------	--

6.6. ניקוז	
א.	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
ב.	הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
ג.	ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
ד.	יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יהושע ואמירה עם שלום	חתימה: זק טאק יסא וואקירק	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	---	מספר תאגיד:	---

עורך התוכנית	שם: אדרי' גדעון כץ	חתימה: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 אילת 88101 טל. 6325897	תאריך: 13.05.12
תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	מספר תאגיד: 512551169		

בעל עניין בקרקע	שם: יהושע ואמירה עם שלום	חתימה: זק טאק יסא וואקירק	תאריך:
תאגיד:	---	מספר תאגיד:	---

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל			מספר תאגיד:

היו לנו התנגדות עקרונית להצגת נתוני סזו החיו מתואמת עם השויות התכנון המוסכמות. החימתנו וניהול עניני הליך זה כפי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונתתם עמנו הסכמ בתארים בנינו, חונו החימתנו זו באה בתיום הסכמת כל בעל זכות בטטה הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועסי כל דין.

למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הנ"ל תכנית, אין בהחימתנו על התכנית הכרת או ונדאי בקיומו הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הכרתו עיי סי שרכס מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועסי כל דין שכן החימתנו ניתנת אך ורק מנחות כגם וזכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
תאריך: 13.5.12
מחוז הדרום

אוריאל
אדריכלית
מרכזת תכנון

נספח: טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 3/193/03/2 שם התוכנית: בית במשעול קרקל 10 מגרש 53 שכונת נווה מדבר - אילת

א.נ.ח. אדריכלים (1997) בע"מ
ת.ד. 802 אילת 88101
6325897

עורך התוכנית: אדרי' גזעון כץ תאריך: 13.05.12 חתימה: [חתימה]

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה לקובעות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לונג (נטו))	מספר יח"ד תכנית (אחוזים)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני						מתחת לקובעות	קובעות	שטחי בניה				שטחי כה"כ
4.00	4.00	4.00	1 ⁽¹⁾	6.50	1	1	36.1	192.15	---	---	192.15	549	53	מגורים א'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 2012/05/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית [חתימה] תאריך 2012/05/12

הערות: (1)

- תותר בנית עליית גג עד שטח של 30 מ"ר.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
29.05.2012
נתקבל