

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13/152/03/2
שם תוכנית: מגרש 15, משעול אודם 9-שכונת אבני חן, אילת.

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>30.11.12</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>12/18/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בנייה קיימת במשעול האודם 9 שבשכונת אבני חן, במגרש 15.
בתכנית זו מבוקש תוספת בניה במרתף קיים לטובת שטח שירות, תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומת הגג לטובת שטח עיקרי, תוספת בריכה, פרגולה ושינוי מפלס +0.00 על פי מצב קיים.
בנוסף מבוקש שינוי להנחיות בינוי-מתן אפשרות לבניית מדרגות חיצוניות ביציאה מקומת המרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגרש 15, משעול אודם 9- שכונת אבני חן, אילת.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

13/152/03/2

מספר התוכנית

0.601 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

09.05.2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ק

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

ועדה מחוזית

א62

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת
 קואורדינטה X 384634
 קואורדינטה Y 194581
 1.5.2 תיאור מקום משעול אודם 9- שכונת אבני חן אילת.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
 נפה באר שבע
 יישוב אילת
 שכונה אבני חן
 רחוב משעול אודם
 מספר בית 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40124	מוסדר	חלק מהגוש	17	56

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
6/152/03/2	15

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
6/152/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 6/152/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	6071	18/03/2010
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17/02/1983

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	09.05.2012	---	13	---	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	09.05.2012	1	---	---	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	09.05.2012	1	---	---	1:100	מנחה. מחייב לעניין קווי בנין, גובה מירבי ותכנית	נספח בינוי

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

09.05.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 13

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

מגיש התוכנית 1.8.1																					
גוש / תלקת(ים)	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	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	
40007		08-6326858	057-7771236	077-7671377	משעול אודם 9, אילת	---	---	---	---	27021955		27021955	עמרם אדרי								

1.8.2 יום במועל ל"ר.

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	08-6326858	057-7771236	077-7671377	משעול אודם 9, אילת				27021955	עמרם אדרי											
	08-6326858		077-7671377	משעול אודם 9, אילת				26988238	חנה אדרי											
			08-6264333	קריית הממשלה רחי התקווה 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	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת				116163	א.כ. אדרכלים (1997) בע"מ											
medidot1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת				902	מדירות אילת תודסה											

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 בנייה קיימת במגרש 15. בתכנית זו מבוקש תוספת בניה במרתף קיים לטובת שטח שירות, תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומת הגג לטובת שטח עיקרי, תוספת בריכה, פרגולה ושינוי מפלס +0.00 על פי מצב קיים. בנוסף מבוקש שינוי להנחיות בינוי-מתן אפשרות לבניית מדרגות חיצוניות ביציאה מקומת המרתף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי זכויות הבניה - שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית מאושרת מס' 6/152/03/2 : 202.40 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע : 291.22 מ"ר.

שטח שירות מותר עפ"י תכנית מאושרת מס' 6/152/03/2 : 30.00 מ"ר. סה"כ שטח שירות מוצע : 78.36 מ"ר.

שינוי בקווי בניין.
שינוי בהוראות בינוי : מותר 8.00 לגג משופע, מוצעת תוספת של 20 ס"מ בגובה.
שינוי בתכסית מרבית : מותר : 151.80 מ"ר
מוצע : 153.58 מ"ר

שינוי מפלס +0.00 על פי מצב קיים : מאושר-33.60+, מוצע-34.06+. סה"כ הגובה ב-46 ס"מ. שינוי בהוראות בינוי : מתן אפשרות לבניית מדרגות חיצוניות ביציאה מקומת המרתף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.601

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא כולל שטחי שירות	291.22		+88.82	202.40	מ"ר	מגורים
	1			1	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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
תאי שטח	שטח	תאי שטח	שטח	תאי שטח	יעוד
		15		מגורים א'	
		100		דרך משולבת	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לכין 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
84.19	506	מגורים א'	84.19	506	אזור מגורים א'
15.80	95.0	דרך משולבת	15.80	95.0	דרך משולבת
100	601.0	סה"כ	100	601.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א	באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בבנין חד-משפחתי.
4.1.2 הוראות	
א.	כל הוראות תכנית מס' 6/152/03/2 חלות למעט השינויים המצויינים בתכנית זו.
ב.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה המחייב לעניין קווי בניין, תכנית וגובה מירבי.</p> <p>גובה מבנה מירבי יהיה 8.20 מ' ממפלס +34.06 גישה למרתף בעזרת מדרגות חיצוניות.</p> <p>שינוי הוראות למצללה מגובה 2.20 מ' ל-2.40 מ' (לפי פרט אחיד שכונתי) תותר תכסית בניה של 153.58 מ"ר.</p> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <p>הוראות בינוי</p> </div> </div>
4.2 שם ייעוד: דרך משולבת	
4.2.1 שימושים	
א.	תוואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט
4.2.2 הוראות	
א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והולאות בניה

5.1 טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מועצ

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (באחוזים)	צפיפות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	שטח מעליות (במ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שירות				עיקרי	מעל מפלס לכניסה הקובעת
3.20	7.80	0.00	4.10	---	---	1	1133.34	73.03	369.58	75.90	---	2.46	291.22	506	15	מגורים א'
לברוכה		(2)														
---	1.00	1.00	5.87	---	---	1										
תמכונות		(2)														
---	2.94	---	3.67													

הערות:

- (1) חניה מקורה במעללה כמצוין בנספח הבינוי (שטח המצללה לא נחשב באחוזי הבניה)
- (2) בריכת שחיה וחדר מכונות לפי קווי בנין תחתיים כמצוין בתשריט.

09.05.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 13

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

- 6.1.1 יותרו שינויים בחלוקה הפנימית.
 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
 6.1.3 סיכונים סיסמיים
- 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 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 בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- 6.1.4 המצללה תעשה על פי פרט שכונתי בגובה של 2.40 מ'.
 6.1.5 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.

6.2. חניה

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

6.3. היטל השבחה

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

6.4. בריכה

- 6.4.1 ע"פי הנחיות משרד הבריאות:
- 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 אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.5 תשתיות

כל התשתיות תהיינה 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' 8.50 מ'	5.00 מ' ---	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' ---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: 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 התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עמרם אדרי	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	שם: אדרי גדעון כץ	חתימה:	תאריך: 23.05.12
	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	מספר תאגיד: 512551169	
בעל עניין בקרקע	שם: עמרם אדרי	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: חנה אדרי	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	

נספח: טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 13/152/03/2 שם התוכנית: מגרש 15, משעול אודם 9-שכונת אבני חן, אילת.
 עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 23.05.12 חתימה: ת.ל. 88101 אג' 02
 סל 6325897 פקס 6325891

מגורים א'	15	506	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צמימות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	קדמי		צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
		202.40		---	---	40%	45.92	1	---	318.00		2	---	8.00	3/0	7.00	5.00	
				(2)---			(1)40%											

הערות:
 (1) - 40% תכנית לפי תב"ע 6/152/03/2
 (2) - מקלט עד גובה נטו 2.20 מ' ועד 10 מ"ר לא יחשב בחישוב שטחים.
 (3) - גובה גגות: באזור גג שטוח יהיה גובה הבניין המותר 7.00 מ'.
 באזור של גג רעפים יהיה גובה הבניין המותר 8.00 מ'.

כשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 05.06.2012
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 30/4/12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 יו"ר הוועדה המחוזית
 12/8/12
 תאריך