

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון והמחוזיות
משרד הפנים-מחוז דרום

17 07 2012

Handwritten signature

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 247/03/2

שם תוכנית: מגרש 149 – משעול אבוקדו, שחמון רובע 4 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 לתכנון ולבניה לאשר את התכנית</p> <p><i>8/1/12</i></p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p><i>10/1/12</i> חאריק</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 149 במשעול אבוקדו 2.
בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, שינויים נקודתיים בקווי בנין קדמי וצדדי שמאלי,
שינוי גובה מירבי המותר לבניה, ביטול בהוראות בינוי לגבי גגות רעפים ושינוי התכסית המירבית
המותרת במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגרש 149 – משעול אבוקדו, שחמון רובע 4 אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

247/03/2

מספר התוכנית

0.950 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

11.06.2012 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

ל.ר.

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
151/במ/2	כפיפות ושינוי	כל הוראות תכנית 151/במ/2 למעט השינויים בתכנית זו חלות על התכנית.	4257	30/10/1994
73/101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר לאזור שחמון באילת על שינויה.	5187	22/05/2003
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה.	2893	17/02/1983

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
151/במ/2	כפיפות ושינוי	כל הוראות תכנית 151/במ/2 למעט השינויים בתכנית זו חלות על התכנית.	4257	30/10/1994
73/101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר לאזור שחמון באילת על שינויה.	5187	22/05/2003
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	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' גדעון כץ	11.06.2012	---	14	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' גדעון כץ	11.06.2012	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' גדעון כץ	11.06.2012	1	---	1:100	מחייב לעניין קווי בנין וגובה מרבי	נספח בניוי מנחה

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.

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

1.8.1 מאגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	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
		052-2764801		08-6316479	רח' אפרסמון 4	תאגיד		רשות מקומית		023738008		ביטון רפי והגר

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-2764801	08-6316479	רח' אפרסמון 4				023738008			
tirza@eilat.muni.il	08-6367292		08-6367216	ת.ד. 14, אילת 88100	509026001	עיריית אילת					
			08-6264333	קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 אילת 84101		מינהל מקרקעי ישראל					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

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

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 במגרש 149 במשעול אבוקדו 2. בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, שינויים נקודתיים בקווי בנין קידמי וצדדי שמאלי, שינוי גובה מירבי המותר לבניה, ביטול בהוראות בינוי לגבי גגות רעפים ושינוי התכסית המירבית המותרת במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה – מאושר : 200 מ"ר שטח עיקרי
30 מ"ר שטחי שרות
30 מ"ר שטחי שרות לחניה מקורה
מוצע : 232 מ"ר שטח עיקרי
30 מ"ר שטחי שרות
30 מ"ר שטחי שרות לחניה מקורה
- ב. שינוי בגובה ה-0.00 בהנמכת הגובה ב-60 ס"מ:
מותר – 78.95 +
מוצע – 78.35 +.
- ג. שינוי קווי בנין : שינוי נקודתי בקו בנין קדמי/צפוני (2.5-5)
שינוי נקודתי בקו בנין מזרחי (2.5-4)
שינוי קו בניין לבריכה
- ד. שינוי תכסית : שינוי בהוראות לגבי כיסוי הקרקע – מותר 150 מ"ר, מוצע 221 מ"ר.
- ה. שינוי בהוראות בינוי: ביטול חובת גגות רעפים בשטח של לפחות 60% משטח הגג.
- ו. שינוי גובה מרבי למבנה באזור גג שטוח : גובה מרבי עד 7.00 מ', מוצע 7.90 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.950
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי בלבד		232	+32	200	מ"ר	מגורים
		1	0	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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		149	מגורים א'
		101,100	דרך

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

מחצ מוצע		מחצ מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
63.16%	600	600	מגורים א'
36.84%	350	350	דרך
100%	950	950	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א	באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים חד משפחתי.
4.1.2 הוראות	
א.	כל הוראות תכנית מס' 2 / במ 151/ חלות למעט השינויים המצויינים בתכנית זו.
ב.	הוראות בינוי הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה. תותר בניית מבנה מגורים בעל גג שטוח.

4.2 שם ייעוד: דרך	
4.2.1 שימושים	
א.	תוואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט
4.2.2 הוראות	
א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך

4.3 שם ייעוד: דרך משולבת	
4.3.1 שימושים	
ב.	תוואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט
4.3.2 הוראות	
ב.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

דרומי	מערבי	מזרחי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא השטח (%)	צפיפות ליונים (יח"ד) נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לתחנת הקובעת	מעל לתחנת הקובעת							שרות	עיקרי			
4	5	2.5-4	2.5-5	---	2	7.90	36.83%	ל.ר.	1	48.67	292	---	---	600	149	מגורים 'א'
												30 מ"ר	30 + תניה מקורה	232		

09/07/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

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

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 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.
- 6.1.3 סיכונים סיסמיים:
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 אחר התנאים הבאים:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי 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 מבני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 עיצוב וחומרי גמר הבנין

גמר קירות חוץ עפ"י תב"ע שבתוקף.

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום הדרך המשולבת המיועדת לכך.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 בריכה

- 6.5.1 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 אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

יש לשמור על העצים הבוגרים המצויים בתחום התכנית בהתאם להוראות סעיף 83 ג' לחוק.

6.7 הוראות בנושא חשמל

א. 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.

ב. 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.

מציר 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו חמש שנים.

8. חתימות

שם: ביטון רפי והגר	חתימה:	תאריך: 9/7/12
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

שם: אדרי גדעון כץ	חתימה:	תאריך: 9.07.12
תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ		מספר תאגיד: 512551169

שם: ביטון רפי והגר	חתימה:	תאריך: 9/7/12
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: עיריית אילת		מספר תאגיד: 509026001
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: