

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 07. 07. 2012
 יתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 17/235/03/2

שם תוכנית: מגרש 230, משעול אלון 6-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 ובניה לאשר את התכנית</p> <p>2.5/6/12</p> <p>התכנית לא נקבעה טענה אישור הש <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור הש <input type="checkbox"/></p> <p>2.19/12 תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 230. בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, תוספת יחידת דיור, הקמת מבנה עזר נפרד, שינויים נקודתיים בקווי בנין, שינוי בהוראות לגבי גגות ושינוי תכסית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 230, משעול אלון 6- שחמון רובע 4 אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

17/235/03/2

מספר התוכנית

0.643 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12.07.2012 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

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 193925
 קואורדינטה Y 384260
- 1.5.2 תיאור מקום משעול אלון שחמון רובע 4
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
 נפה
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 באר שבע
 אילת
 שחמון רובע 4
 משעול אלון
 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק מהגוש	5	---

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
151/במ/2	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 151/במ/2 ממשיכות לחול.	4257	30.10.1994
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	תחלה	סוג המסמך
		אדרי' גדעון כץ	12.07.2012	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	12.07.2012	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	12.07.2012	1	---	1:100	מחייב לעניין קווי בנין, תכנית וגובה מרבי	נספח בניני 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(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
	Droral00@gmail.com		052-6332233		משי אלון 6, אילת	---	---	---	---	54696695 50361419	דוררה ומנושה רחמים	

1.8.2 יזם כסועל

ל.ה.

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	חוכר	בעלים
Droral00@gmail.com		052-6332233		משי אלון 6, אילת		רשות מקומית	דוררה ומנושה רחמים	54696695 50361419	54696695 50361419	דוררה ומנושה רחמים			
			08-6264333	קרית הממשלה רח' חתקווחה ת.ד. 233 באר שבע 84101		מנהל 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	עורך ראשי	מורדד מוסמך
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	גדעון כץ	016534711	116163	016534711	אדריכל		
Vitaly-medidot1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדידות אילת הנוסה	ויטלי סוסניצקי	307172635	902	307172635	מורדד 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 שהתקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 230. בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, תוספת יחידת דיור, הקמת מבנה עזר נפרד, שינויים נקודתיים בקווי בנין, שינוי בהוראות לגבי גגות ושינוי תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי זכויות הבניה - שטח עיקרי מותר: 200.0 מ"ר.
מוצע: 283.0 מ"ר.
שטח שירות מותר: 30.00 מ"ר + 30.0 מ"ר לחניה
מוצע: 26.80 מ"ר + 30.0 מ"ר לחניה

שינוי מרווחי בניה נקודתיים:
קו בנין צדדי: 0-4
קו בנין אחורי: 0-4.8
שינוי בהוראות בינוי:
ביטול הדרישה לגגות רעפים.
הקמת מבנה עזר נפרד.
קביעת הנחיות בינוי עפ"י נספח הבינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא כולל שטחי שירות		283.00	+83.00	200	מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי)
		2	+1	1	יח"ד	מגורים

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 מגורים א'
		230	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	643	100	643
100	643	100	643

↓

		יעוד	יעוד
		מגורים א'	מגורים א' בודדים

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א	באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בתוספת של יח"ד אחד ומבנה עזר (מחסן).	
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. תותר הקמת מבנה עזר נפרד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (מטר)	צפיפות לדונם (מ"ר/דונם)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			שטח מס' תא שטח	יעד
	שטחי צידי-ימני	שטחי צידי-שמאלי	קדמי							שטחי בניה מ"ר		גודל תא שטח (מ"ר)		
										מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
				---	---	226.70	---	2	48.18	---	---	---	230	מגורים א'
			---	2	7.50	226.70	---	2	48.18	---	---	---	230	מגורים א'
													283.00	643
													(1) 26.80	
													(2) 30.00	

הערות:

(1) - שטחי שירות למעט חניה מקורה.

(2) - שטחי שרות לחניה מקורה.

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 הועדה המקומית על פי תכנית 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 חי"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).

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 ליעודו החדש של המבנה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה – בסה"כ 3 חניות.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 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'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	---	
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	---	
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.

6.5 ביוב

התחברות למערכת ביוב העירונית עפ"י דרישה ותאום עם הגורמים הרלוונטיים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: דרורה ומנשה רחמים	חתימה:	תאריך: 15.7.2012
עורך התוכנית	שם: אדרי' גדעון כץ	חתימה:	תאריך: 16.07.12
	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	מספר תאגיד: 512551169	
בעל עניין בקרקע	שם: דרורה ומנשה רחמים	חתימה:	תאריך: 15.7.2012
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	