

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 15/235/03/2

שם תוכנית: מגרש 288, משעול מנגו 14 – שחמון רובע 4 אילת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

23.09.2012

נתקבל

דרום

מחוז:

אילת

מרחב תכנון מקומי:

תכנית מפורטת

סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית להחליטה ביום:

23/9/12

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך

תאריך

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 288. בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, תוספת קומת מרתף, תוספת יחידת אירוח במסגרת מגורים כלומר היועד הוא למגורים בלבד, שינוי קווי בנין לבריכה ולחדר מכונות, שינוי בהוראות לגבי גגות ושינוי תכסית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 288, משעול מנגו 14 – שחמון רובע 4 אילת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
15/235/03/2	מספר התוכנית		
1.472 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
03.09.2012	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			
62	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	193845
		קואורדינטה Y	384560
1.5.2	תיאור מקום	בית חד משפחתי בין רח' דרך הגיא למשעול מנגו.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות באר שבע
		יישוב	אילת
		שכונה	שחמון רובע 4
		רחוב	משעול מנגו
		מספר בית	14

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	מוסדר	חלק מהגוש	48	118

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
306/מק/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 306/מק/2	4799	29.08.1999
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 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' גדעון כץ	03.09.2012	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	03.09.2012	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	03.09.2012	1	---	1:100	מנחה. מחייב לעניין קווי בנין, תכנית, גובה מרבי ותניה.	נספח בניין

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

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

1.8.1 מניש התכנית

גוש/ תלמח(י) 48	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-4999119		מש' מנגו 14, אילת				24082471		

1.8.2 יזם בפועל

ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		054-4999119		מש' מנגו 14, אילת			24082471			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ek-arch@bezeqintl.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		רשות מקומית א.א. אדריכלים (1997)	116163	016534711	נדעון כץ	אדריכל
Vitaly-medidotl@bezeqintl.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מודידות אילת תנדסה	902	307172635	ויטלי סוסניצקי	מודד מוסמך

04/09/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 13

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 288. בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, תוספת קומת מרתף, תוספת יחידת אירוח במסגרת מגורים כלומר היועד הוא למגורים בלבד, שינוי קווי בנין לברכה ולחדר מכונות, שינוי בהוראות לגבי גגות ושינוי תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי זכויות הבניה: שטח עיקרי מותר: 200.0 מ"ר. מוצע: 636.0 מ"ר.
- שטח שירות מותר: 30.0 מ"ר + 30.0 מ"ר לחניה מוצע: 30.0 מ"ר
- שינוי מספר הקומות: מותר שתי קומות מעל לקרקע, מוצע 2 קומות מעל לקרקע וקומת מרתף.
- תוספת יחידות אירוח אחד.
- שינוי קווי בניה נקודתיים מ- 4.0 מ' ל- 3.7 מ', מ- 5.0 מ' ל- 3.6 מ'
- כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
- שינוי בהוראות בינוי: ביטול הדרישה לגגות רעפים.
- שינוי בתכסית מירבית: מותר: 150 מ"ר מוצע: 35% (360 מ"ר)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.472	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים א'	מ"ר	200	+ 436	636	
	מס' יח' דויר	1	0	1 יח' דויר	
	מס' יח' אירוח	0	1+	1 יחידת אירוח	תוספת יחידת אירוח אחד

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
		288	מגורים א'
		100	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מועד		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
69.84	1,028	69.84	1,028
30.16	444	30.16	444
100	1,472	100	1,472

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 לשימושים מגורים א' שבו 1 יח"ד ו- 1 יחידת אירוח.		
4.1.2	הוראות		
א.	כל הוראות תכנית מס' 2 / במ / 151 חלות למעט השינויים המצויינים בתכנית זו.		
ב.	יובטח איורור מרתף עפ"י חוק התכנון ובניה.		
ג.	חניה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. לא יופחת מ-3 מקומות חניה נגישות בתחום המגרש		
ד.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"> הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה המחייב לעניין קווי בניין, תכנית וגובה מירבי. תותר בניית מבנה מגורים בעל גג שטוח. גובה מעקות הגג לא יעלה על 7.00 מ' מעל מפלס ה 0.00 תותר תכסית בניה של 360 מ"ר. </td> <td style="width: 40%; text-align: center;"> הוראות בינוי </td> </tr> </table>	הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה המחייב לעניין קווי בניין, תכנית וגובה מירבי. תותר בניית מבנה מגורים בעל גג שטוח. גובה מעקות הגג לא יעלה על 7.00 מ' מעל מפלס ה 0.00 תותר תכסית בניה של 360 מ"ר.	הוראות בינוי
הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה המחייב לעניין קווי בניין, תכנית וגובה מירבי. תותר בניית מבנה מגורים בעל גג שטוח. גובה מעקות הגג לא יעלה על 7.00 מ' מעל מפלס ה 0.00 תותר תכסית בניה של 360 מ"ר.	הוראות בינוי		

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

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קווי בנין (מסר)	קווי בנין (מסר)	קווי בנין (מסר)	קווי בנין (מסר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית משטח תא (השטח)	צפינות (יח"ד לדיגום נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל תא השטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מנורים א'		
				מתחת לכניסה לקומות	מתחת לכניסה לקומות						מעל מפלס לכניסה לקומות	שטחי בניה סה"כ	שטחי שירות				שטחי עיקרי	
5	3.7-5	3.7-4	5	1	2	7.00	35	---	1+ יח"ד 1 אירוח	64.49	663	17	288	10	348	1,028	288	מנורים א'

04/09/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 13

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

- 6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
 6.2.2 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.
 הקמת הבריכה יהיה מותנית בכך שינקטו כל האמצעים המקצועיים לאיטום קירות הבריכה ובתאום עם בעלי המגרש השכן.
 6.2.3 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 חיי"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

על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. לא יופחת מ-3 מקומות חניה נגישות בתחום המגרש

6.3. היטל השבחה

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

6.4. גגות

תותר בניית מבנה מגורים בעל גג שטוח. גובה מעקות הגג לא יעלה על 7.00 מ' מעל מפלס ה 0.00

6.5. קומת מרתף

קומת מרתף תהיה על פי תקן חוק תכנון והבניה עמידה בתקני אוורור, מילוט, ניקוז וגובה.

6.6. בריכה

- 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.

6.7. 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 חזירות 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 התניה.

6.8 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 ---	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 ---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 35.00		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 התכנית הינו 5 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חאוזי יורם	חתימה:	תאריך: 12.09.12
עורך התוכנית	שם: אדרי גדעון כץ	חתימה:	תאריך: 13.04.12
	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	ת.ד. 202 אילת 88101	מספר תאגיד: 512551169
בעל עניין בקרקע	שם: חאוזי יורם	חתימה:	תאריך: 12.09.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 15/235/03/2 שם התוכנית: מגרש 288, משעל מגו 14 – שחמון רובא 4 אגודת לים (1997) בע"מ
 ת.ד. (02) אגודת לים 88101
 עורך התוכנית: אדרי' גדעון כץ תאריך: 15.04.12 חתימה: [חתימה]
 טל' 6325897 פקס' 6325897

אזור מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מפלס לכניסה הקובעת	קדמי	
אזור מגורים א'	288	1,028	200	30	260	---	1	---	---	2	---	5	4	5
			30	30						---	---	5	5	

קובץ: 839-טבלת זכויות

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 23.09.2012
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית הכליטה ביום:
23.9.12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אשור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
[חתימה]
 תאריך: 14/9/12