

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
29.11.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 246/03/2

שינוי בזכויות ומגבלות בניה במגרש 49 שכונת שחמון רובע 7, 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 המקומית החליטה ביום: <u>13/8/12</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>12/2/13</u> יו"ר הוועדה המקומית תאריך</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת יחדות דיור, שינוי בזכויות ומגבלות בניה במגרש 49 רובע 7 שחמוך:
תוספת זכויות בניה, שינוי קו בנין נקודתי ל-0, תוספת של 2 יחידת דיור,
קביעת תכסית וביטול הוראה לעיצוב אחיד לחזית מזרחית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בזכויות ומגבלות בניה במגרש 49 שכונת שחמון רובע 7 אילת.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומת

246/03/2

מספר התוכנית

1.501 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

תאריך עדכון המהדורה נובמבר 2012

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומת

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה .

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

לפי סעיף^(א) בחוק

- לא רלוונטי

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
		קואורדינטה X	193480
		קואורדינטה Y	384780
1.5.2	תיאור מקום	מגרש 49 רובע 7	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	• כל תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	באר שבע אילת שכונת שחמון, רובע 7 משעול עמונים 38,36

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40092	• מוסדר	• חלק מהגוש	46	22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
73/101/02/2, 136/במ/2	49,10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
136/במ/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 136/במ/2 ממשיכות לחול.	4244	1/9/1994
73/101/02/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 73/101/02/2 ממשיכות לחול.	5187	22/05/03
207/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 207/03/2 ממשיכות לחול.	4678	10/9/1998

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אייל לונאסי, אדריכל	נובמבר 2012	1		1: 200	מנחה כשהלק מהתנוונים מחייבים לגבי קו בניין ומיקום יחיד	נספח בנין
		אייל לונאסי, אדריכל	נובמבר 2012		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אייל לונאסי, אדריכל	נובמבר 2012	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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

מגיש התוכנית										
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות תעודת זהות	מספר רישיון	שם התאגיד/שם רשות מקומית	מס' התאגיד	כתובת	מס' ת.ד.
		שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות תעודת זהות	מספר רישיון	שם התאגיד/שם רשות מקומית	מס' התאגיד	כתובת	מס' ת.ד.
		מנוכרי אלרון	מנוכרי אלרון	42916320	48191563		רשות מקומית 38		משעול עמונים	
									טלפון	טלפון
									סלולרי	פקס
									052-3645633	
									דוא"ל	דוא"ל

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	בעלים	תואר / מקצוע	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר דרכון/מס' הברה	שם התאגיד/שם רשות מקומית	מס' התאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		לא רלוונטי	מנוכרי אלרון	מנוכרי אלרון	48191563	רשות מקומית 4	08-626433	רח' התקווה 4 קריית הממשלה מאר שבע				
		לא רלוונטי	מנוכרי אלרון	מנוכרי אלרון	42916320	מנוכרי אלרון		משעול עמונים 38				
		לא רלוונטי	מנוכרי אלרון	מנוכרי אלרון	055584584	מנוכרי אלרון		משעול עמונים 36				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם התאגיד/שם רשות מקומית	מס' התאגיד	כתובת	מס' ת.ד.
		מנוכרי אלרון	מנוכרי אלרון	307172635	058437633	83782	מנוכרי אלרון		משעול עמונים 38	
		מנוכרי אלרון	מנוכרי אלרון	086323124	086340269	0523-443825	מנוכרי אלרון		משעול עמונים 38	
		מנוכרי אלרון	מנוכרי אלרון	086323122	086340269	0523-443825	מנוכרי אלרון		משעול עמונים 38	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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**

שינוי בזכויות ומגבלות בניה במגרש 49 שכונת שחמון רובע 7 אילת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה 180 מ"ר עיקרי למצב המאושר, מאושר 300 מ"ר ל 2 יח"ד, סה"כ מוצע 480 מ"ר.
2. שינוי קו בנין לחזית קדמית וצדדית, ליחידות הדיור (גם שינוי קו בנין אחורי).
3. בניית 2 יח"ד בשטח של 25 מ"ר כ"א.
4. שינוי בעיצוב חזית – ביטול סעיף מס' 11.9 בתכנית 136/מב/2 (חזיתות יהיו בעלות אופי המשכי, מעוצבות באלמנטים ארכיטקטוניים זהים חוזרים).
5. קביעת תכסית של 240 מ"ר למגרש

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.501 דונם		סה"כ שטח התוכנית				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		480 מ"ר	180+ (עיקרי)	300 (עיקרי)	מ"ר	מגורים א'
		4 יח' דיור	2+ יחידות דיור	2	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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	יעוד	יעוד
		49		מגורים א'	
		10		דרך מאושרת	

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

3.2 ט בלת שטחים

מצב מיוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
71.62%	1075	71.62%	1075
28.38%	426	28.38%	426
100%	1501	100%	1501

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים צמוד קרקע 2 קומות מעל הקרקע	תא מס' 49
הוראות	4.1.2
א. שינוי ב זכויות הבניה - תוספת זכויות בניה 180 מ"ר עיקרי למצב המאושר.	
ב. בניית יחידת דיור נוספת בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת, יחידות הדיור המוצעות לא תאפשרנה מגורי משפחות.	
ג. שינוי קו בנין נקודתי לפי המסומן בתשריט	
ד. קביעת תכסית ל 240 מ"ר למגרש	
ה. גמר - טיח מגוון, חיפוי אבן על גבי יח"ד דיור המוצעת.	

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרכים	תא מס' 10
הוראות	4.2.2
א. מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת עפ"י תכנית פיתוח בתאום ובאישור הוועדה המקומית.	

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

- לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:
- היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית לאישור הועדה המקומית.
 - מרזבים וצינורות- לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומת הקרקע.
 - פרגולות על הגגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבנין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בק"מ 20:1.
 - עפ"י תכנית מס' 207/03/2 - היתרי בניה יותנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורם ע"י נציגי משרד הבריאות ואכות הסביבה.

6.2 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 אחר 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 מפני 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 לייעודו החדש של המבנה.

6.3 תשתיות

כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
תוספת חניה עבור יח"ד נוספת תהיה בתחום המגרש, עפ"י הוראות התבי"ע שבתוקף.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: מנדבי ציפי ת.ז. 48191563 מנדבי אליהו ת.ז. 42916320	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	3 פ	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: אייל לוגאסי - אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	לוגאסי אייל אדריכל מ.ר. 83782 ת.ז. 4077 אילת 88000	תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	זם במועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ממי"	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: ממי"	
תאריך:	חתימה:	שם: מנדבי ציפי ת.ז. 48191563 מנדבי אליהו ת.ז. 42916320	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	3 פ	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: בסון נאווה ת.ז. 055584584	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	כאווה כסון	תאגיד:	