

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 29.11.2012
 נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 07.11.2012
 נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13/235/03/2
 תוספת בניה לבית טורי במשעול חרוב, רובע 4 בשחמון, 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>1318/12</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>1314/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות והנחיות בניה לבית טורי צמוד קרקע קיים במגרש 27, ללא שינוי ביעוד הקרקע.
התוספת לבית מס' 2 להרחבת חדר המגורים וסגירת מרפסת גג במפלס +4.59 לקומה שלישית, בגובה המבנה הקיים.

כמו כן לכל הבתים במשעול, תוספת מצללה בקו בנין 0 לחניה ולכניסה בגובה 2.40 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה לבית טורי במשעול חרוב, רובע 4
בשחמון, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

13/235/03/2

מספר התוכנית

1.814 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

- מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

אוקטובר 2012

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

- 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.

193600	קואורדינטה X
384160	קואורדינטה Y

1.5:2 תיאור מקום משעול חרוב, שחמון, אילת**1.5:3 רשות מקומית** אילת

התייחסות לתחום הרשות
נפה

- חלק מתחום הרשות באר שבע

1.5:4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שחמון	שכונה
משעול חרוב	רחוב
4-14	מספר בית

1.5:5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	• מוסדר	• חלק מהגוש	77	120

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מהחבל תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/10/94	4257	התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 151/במ/2 בתחום השטח הנכלל בתכנית זו.	• שינוי	151/במ/2
22/05/2003	5187	התכנית כפופה לתכנית מס' 73/101/02/2 בתחום השטח הנכלל בתכנית זו.	• כפיפות	73/101/02/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המשמך	תאריך עריכת המשמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	2012 אוקטובר	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	2012 אוקטובר		14		• מחייב	הוראות התכנית
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	2012 אוקטובר	1		1:100	• מנחה מחייב לגבי כל למסי' קומות, קווי בנין וגובה.	תכנית בניו

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6337405	0577404000		משענל חרוב 2 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	024165268	אריס אקטע	לא רלבנטי	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
					לא רלבנטי	לא רלבנטי		לא רלבנטי	לא רלבנטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			08-6264333	רחו התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	• בעלים
	08-6337405	0577404000		משעול חרוב 2 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	024165268 059298943	איריס אקטע שלומי אקטע	לא רלבנטי	
				משעול חרוב 4 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	059818641	מנחם ארסלן	לא רלבנטי	
				משעול חרוב 6 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	027843929	רחלי קפיטולניק	לא רלבנטי	
				משעול חרוב 8 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	033356031	ליאור פרלק	לא רלבנטי	• חוכרים
				משעול חרוב 10 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	56196512	מאיר אליהו	לא רלבנטי	
				משעול חרוב 12 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	031213150	מור רויטרב	לא רלבנטי	
				משעול חרוב 14 אילת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04447587	אסתי סלמון	לא רלבנטי	

1.8.4 עורכי התכנית ובעלי מקצוע מטעם לרבות מתן שמאי ועו תנועה כד

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
	08-6370861	0523443825	08-6340269	ת.ד. 4077 אילת		83782	058437633	אילל לוגטי	אדריכל	• אדריכל
	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200 אילת		902		ויטלי סוסיניצקי	מודד מוסמך	• מודד

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

תוספת זכויות ומגבלות בניה לבית מס' 2 ולכל הבתים במשעול, תוספת מצללה לחניה ולכניסה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה בקומת הקרקע ובמרפסת במפלס +4.59
- ב. 43 מ"ר עיקרי לבית מס' 2.
- ג. קו בנין 0 נקודתי למחסן גינה.
- ד. שינוי תכסית מ-88 מ"ר ל-97 מ"ר לבית מס' 2 בלבד.
- ה. תוספת קומה: מ-2 ל-3 קומות לבית מס' 2 בלבד.
- ו. תותר בנית מצללות בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד, מחומרים קלים, בקו בנין עפ"י תשריט ונספח בנוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.814 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	943 מ"ר		+43 לבית מס' 2 בלבד.	900 מ"ר	מ"ר	מגורים א'
	7		-	7	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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		27	אזור מגורים א'י
	ל"ר		
		1	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
92.6%	1680	92.6%	1680
7.4%	134	7.4%	134
100%	1814	100%	1814



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מבנה מגורים טורי צמוד קרקע	
4.1.2	הוראות	
א.	תוספת הבניה	תהיה לבית מס' 2 בקומת הקרקע ובמרפסת הגג במפלס +4.59 . תכסית הבית תהיה 97 מ"ר.
ב.	גמר	גמר – שילוב טיח מגוון וחיפוי אבן.
ג.	גגות	עפ"י תכנית מאושרת, הגג יהיה שטוח כולל מעקה להסתרת מתקנים.
ד.	מצללות	תותר בנית מצללות בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד, מחומרים קלים בחצרות, בחניה ובכניסה, בגובה של 2.40 מ'. המצללות בחניה ובכניסה לכל הבתים במשעול, בקו בנין 0 מ'.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך מאושרת, עפ"י התב"ע המאושרת מס' 151/במ/2.	
4.2.2	הוראות	
א.	תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1. מצב מוצע, עפ"י תכנית ז' :

יער	מס' תח' שטח	גודל מוגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		שטח בניה מ"ר	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (9%)	תכסיות (מ"ר)	(4) מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) *	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	צידני- צידני- שמאלי	צידני- ימני	קדמי	
מגורים א'	27	1680	(1) 943	180 לתחית מקורדה: 90	1213	72.2%	97 מ"ר לבית 2 מס' 2	7	3.57	7.5 מסמלים 0.00 (3)	-	3 (3)	-	עפ"י התשריט (2)		

* הערה:

- (1) תוספת הבניה 43 מ"ר לבית מס' 2.
- (2) תותר בנית מצללה לחניה בחזית הקדמית, בקו בנין 0.
- (3) בגג שטח כולל מעקה להסתרת מתקנים, 3 קומות לבית מס' 2 בלבד.
- (4) מספר יח"ד היינו 7 מאחר ואושרה הקלה במלאה 26/9/95 מיום 9/5/95 לתוספת יחידת דיור אחת למגרש.

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה יהיה פירוק או הריסה עפ"י נספח הבנוי.

6.2 פיתוח

עפ"י התב"ע המאושרת מס' 2/במ/151 :
כחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית פיתוח למגרש בקני"מ 100:1 שתוכן על ידי עורך הבקשה ובה יפורטו הנושאים הבאים: פתרון החניה כולל פרגולות, גבהים ושיפועים, קירות תמך כולל פרטי קירות ופריסת קירות וגידור, תאורת חצר, מתקן סילוק אשפה על פי אישור שפ"ע. מתקני גז וכביסה, מיכלי דלק, תכנית נטיעות ומערכת השקיה.

6.3 עיצוב וחומרי גמר

עפ"י התב"ע המאושרת מס' 2/במ/151 :
- הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומרי וצבע הבנין.
- באזור מגורים א' יותר גמר בנינים בטיח לבן.
- הטיח החיצוני יהיה חלק וללא טקסטורה כלשהי למניעת הדבקות אבק וחול על הקיר. ניתן ואף מומלץ, להשתמש בחומרים קרמים לציפוי הקירות החיצונים ובלבד שחומר הציפוי יהיה לבן. אין להשתמש ב"טיח זרוק" או ב"טיח מותז" כלשהו.

6.4 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 ולחיזוק) 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.

6.5 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 בתחמו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
ג. ישמר כושר חדירות 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 החניה.

6.6 חניה

פתרון חנייה עפ"י המצב הקיים בתחום המגרש: בחזית המבנים או בחניה מקורה בקומת הכניסה.
עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

6.5. עץ לשימור

עץ לשימור עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התו"ב – שמירה על עצים בוגרים, תיקון 89 התשס"ט-2008 תחילה מיום 16.5.2009 :
 "עץ בוגר" – עץ שגובהו 2 מטרים לפחות מעל פני הקרקע וקוטר גזעו, הנמדד בגובה 130 סנטימטרים מעל פני הקרקע, הוא 10 סנטימטרים לפחות.
 "תכנית" – תכנית או חלק מתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים, לרבות תכנית דרך, למעט תכנית שלא ניתן לקבוע במדויק היכן תמומש בפועל ותכנית שלא חלה לגביה חובת הגשת תשריט לפי סעיף 83."

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 - 4 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: איריס אקטע	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי - אדריכל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר	מ.ר. 83782 ת.ד. 4077 איסוף 88000	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ממ"י		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: איריס אקטע ת.ז.: 024165268	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנחם ארסלן ת.ז.: 059818641	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: רחלי קפיטולניק ת.ז.: 027843929	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ליאור פולק ת.ז.: 033356031	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מאיר אליהו ת.ז.: 56196512	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מור רויטריב ת.ז.: 031213150	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: אסתי סלומון ת.ז.: 04447587	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: