

607739

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
19 09. 2012  
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2 / מק / 407

שם תוכנית: משעול יולית ים סוף – מערב 7 - אילת

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: אילת  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת  
לפי סעיף 62א (א) (4) (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' 2/מק/407 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 1709 ביום 15/9/12 הממונה על המחוז יו"ר הוועדה מחז"ס הועדה</p>	
<p>הועדה על אישור פורסמה בעיתון ביום ובעיתון ביום ובעיתון מקומי ביום</p>	

710-H-A02.doc

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה קוו בנין אחורי- מערבי על מנת לאפשר תוספת בניה לבית במש' יולית ים סוף 15. התכנית מעדכנת את גודל המגרש מ-4400 מ"ר ל-4064 מ"ר בעיקבות מדידה אנליטית לעומת מדידה גרפית שבוצעה בתכנית מס' 35/101/02/2 משנת 1990.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

				יפורסם ברשומות
משעול יולית ים סוף – מערב 7 - אילת.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
407 / מק / 2	מספר התוכנית			
4.064 דונם		שטח התוכנית	1.2	
עיון השר	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
12.06.2012	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
62 א (א) (4) (5)	לפי סעיף <sup>(1)</sup> 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			

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים
  - מרחב תכנון מקומי אילת
  - קואורדינטה X 193350
  - קואורדינטה Y 385250
- 1.5.2 תיאור מקום
  - משעול יולית ים סוף
  - ודרך יותם
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
  - רשות מקומית אילת
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב אילת
  - שכונה מערב 7
  - רחוב משעול יולית ים סוף
  - מספר בית 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17/1-8

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40085	מוסדר	חלק מגוש	65, 62, 61	77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
40085	40073

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
35/101/02/2	212

**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
35/101/02/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 35/101/02/2 ממשיכות לחול.	3778	1.07.1990
101/02/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101/02/2 הוראות תכנית 101/02/2 תחולנה על תכנית זו.	2893	17.02.1983

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' גדעון כץ	אדר' גדעון כץ	12.06.2012	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' גדעון כץ	אדר' גדעון כץ	12.06.2012	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' גדעון כץ	אדר' גדעון כץ	12.06.2012	1	---	1:100	מנחה (מחייב לעניין קווי בנין)	נספח בניוי

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**

מגיש התוכנית										
גיש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
40085 / 61			050-6210874		משעול יולית ים סוף 15, אילת				26949834 56605439	נחמני שלום נחמני אורלי

**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	חוכרים
				משי יולית ים סוף 1, אילת				מרקמן אריה		
				משי יולית ים סוף 3, אילת			1369446	מרקמן אורה		
				משי יולית ים סוף 5, אילת			10560613	סיף אילון גיא		
				משי יולית ים סוף 7, אילת			57412249	סיף אילון עינבל בלה		
				משי יולית ים סוף 9, אילת			22437784	ולדמן דליה		
				משי יולית ים סוף 11, אילת			22920847	אברגיל אברהם		
				משי יולית ים סוף 11, אילת			7583901	אברגיל זנט		
				משי יולית ים סוף 13, אילת			6400135	אלביליה זוהר		
				משי יולית ים סוף 15, אילת			58775362	ספרני מיכאל		
				משי יולית ים סוף 17/1, אילת			55869234	ספרני שרה		
				משי יולית ים סוף 17/2, אילת			68382639	שטרית דוד		
		050-6210874		משי יולית ים סוף 17/3, אילת			69564656	נחמני שלום		
				משי יולית ים סוף 17/4, אילת			26949834	נחמני אורלי		
				משי יולית ים סוף 17/5, אילת			56605439	גדליה שמואל סמי		
				משי יולית ים סוף 17/7, אילת			56180375	אלגרבל שמואל		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			22362396	אלגרבל קרול		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			69974541	אוחיון יצחק		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			62394762	אוחיון אורנה		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			77819431	לכמן גבריאל		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			1205558	כחן מאיר		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			50241116	כחן מרים		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			51514487	גולדקרט קלוד הנרי		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			64586404	גולדקרט אביבה		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			4028239	בן ארוש שלום		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			55430078	בן ארוש סיכביה		
				משי יולית ים סוף 17/8, אילת			68915818			
	08-6263797		08-6263794	קרת הממשלה, רח' התקווה 4, באר-שבע. 84100 ת.ד. 68 (בעלויות לדיירה יולית ים סוף 17/6)				מינהל מקרקעי ישראל		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת 88101	5112551169	א.כ. אדריכלים בע"מ (1997)	116163	016534711	גדעון כץ	אדריכל	
vitaly-medidot1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדידות אילת הנדסה	902	59087437	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

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 להסדרת בניה הקיימת בפועל לבית במשי יולית ים סוף 15 הסדרת הבניה ע"י שינוי קו בנין אחורי-מערבי וקביעת הנחיות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בניין: קו בנין אחורי-מערבי, מותר - 6.0 מ' מוצע - 5.0 מ' - 2.5 מ' נקודתית - כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי. עפ"י סעיף 62א (א) (4)

קביעת הנחיות בינוי: הגגות יהיו גגות רעפים או פח במבנים טוריים, או גגות שטוחים או שילוב ביניהם ובתנאי שהגגות בסוגי המבנים השונים: רוויה, טוריים, חד או דו, יהיו בעלי אופי אחיד - באישור המקומית. מותר סגירת מרפסת מתקנים עם גגון רעפים לפי נספח בינוי. עפ"י סעיף 62א (א) (5)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.064
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
8 יח"ד x 145 מ"ר = 1160 מ"ר 8 יח"ד x 135 מ"ר = 1080 מ"ר	2240		0	2240	מ"ר	מגורים
	16		0	16	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	212	

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.

#### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	באזור זה תותר: - 8 יחידות דיור טוריים, - 8 יח"ד במבנה מדורג, בן 4 קומות, - מקלט פרטי לדיירי המגרש.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות תכנית 35/101/02/2 חלות על התכנית פרט לשינויים המצויינים בתכנית זו.
ב.	אין בהוראות תכנית זו לפגוע בהיתרי בניה שהוצאו כחוק.
ג.	תוספת הבניה תהיה ע"י התשריט ונספח בינוי המנחה.
ד.	גובה בניה לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הכניסה ו-2 קומות מתחת למפלס הכביש בבניינים המדורגים.
ה.	חומר הגמר החיצוני של תוספת הבניה יהיה טיח לבן.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

5.1

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מונח גובה	צפיפות לדונם (נ"מ)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב- % (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה	מחמת לפניסה הקובעות		שטח בניה כ"ס (מ"ר)	גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד							
	צדי	5-0		5	---						2	(3)		מספר קומות	מעל לפניסה הקובעות					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(6) (3) 5-2.5	(6) (5) 5-0	5	---	2	(3)			8	(2) 35%	ל.ר.	(2) 7.3%	(2) 145	(2) 7.3%	---	---	(1) 4,064	212	מגורים 'א' (יח"ד טוריים)								
---	(6) (4) 3	5	2	2	(4)	3.94		8	(2) 25%	ל.ר.	(2) 100%	(2) 135	(2) 50%	---	---	(2) 50%		מגורים 'א' (מבנה מדורג)								

הערות:

- (1) גודל המגרש עפ"י תכנית מאושרת הינו 4400 מ"ר (במדידה אנלוגית)
- (2) עפ"י מדידה אנלוגית, גודל המגרש הינו 4064 מ"ר.
- (3) זכויות הבניה מוגדרות בתכנית מס' 35/101/02/2.
- (4) כמצויין בספח הבינוי המנחה.
- (5) לפי היתר בניה מס' 6286 מתאריך 10.11.91 ל-8 יח"ד בבנין מדורג בן 4 קומות.
- (6) קו בנין 5 מ' לרחוב הדקל, 3 מ' צדדי-דרומי לפי היתר בניה, קו בנין אפס לקיר משותף.
- (7) כמצויין בתשריט.

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

6.1.1. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 35/101/02/2

6.1.2. סיכונים סיסמיים:

עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה, כמו כן יצורך מפרט מיועץ מומחה הכולל סכמה סטאטית של המבנה בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תנודות קרקע שאותרו במקום.

6.1.3. היתר לתוספת בניה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה מכ"ח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה ע"פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.2 תשתיות**

6.2.1. 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	
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.

**6.3 היטל השבחה**

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

**6.4 חניה**

6.4.1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר אילת כאשר לפחות מכונית אחת ליח"ד תהיה בתחום המגרש והשאר בדרך או ברחוב המשולב.

6.5 ניקוז	
6.5.1	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 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.

## 7. ביצוע התוכנית


### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

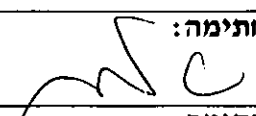
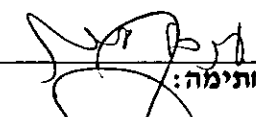


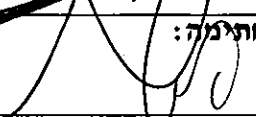
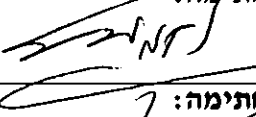

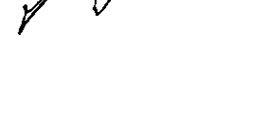


### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> נחמני שלום נחמני אורלי יולית ים סוף 15	<b>מגיש התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b> ---	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> ---		

<b>תאריך:</b> 29.07.12	<b>חתימה:</b> א.כ. אדריכלים (1997) ת.ד. 403 אילת 88101 טל 6325891 פקס 6325897	<b>שם:</b> אדרי' גדעון כץ	<b>עורך התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b> 512551169	<b>תאגיד:</b> א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ		

<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם:</b>	<b>בעלי הזכויות בקרע</b>
<b>מספר תאגיד:</b>	<b>תאגיד:</b> מינהל מקרקעי ישראל (בעלויות לדירה יולית ים סוף 17/6)		
<b>תאריך:</b> 17-7	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> מרקמן אריה מרקמן אורה יולית ים סוף 1	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> אילון גיא סיף אילון עינבל בלה יולית ים סוף 3	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> ולדמן דליה יולית ים סוף 5	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> אברגיל אברהם אברגיל זינט יולית ים סוף 7	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> אלביליה זוהר יולית ים סוף 9	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> ספרני מיכאל ספרני שרה יולית ים סוף 11	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> שטרית דוד יולית ים סוף 13	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> נחמני שלום נחמני אורלי יולית ים סוף 15	
<b>תאריך:</b> 29.7.12	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> גדליה שמואל סמי יולית ים סוף 17/1	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> אלגרבל שמעון אלגרבל קרול יולית ים סוף 17/2	

תאריך:	חתימה:	שם: אוחיון יצחק אוחיון אורידה יולית ים סוף 17/3	בעלי הזכויות בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: לכמן גבריאל יולית ים סוף 17/4	
תאריך:	חתימה:	שם: כהן מאיר כהן מרים יולית ים סוף 17/5	
תאריך:	חתימה:	שם: גולדקרנץ קלוד הנרי גולדקרנץ אביבה יולית ים סוף 17/7	
תאריך:	חתימה:	שם: בן ארוש שלום בן ארוש סילביה יולית ים סוף 17/8	