

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המרחבית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 28.02.2009
 כד-ה-ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 253/03/2

שם תוכנית: מגרש 275, משעול אגוז 13-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 החליטה ביום: <u>28/2/09</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>30/6/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 275 - שכ' בנה ביתך בניה צמודת קרקע. בתכנית זו מבוקשות: תוספת קומת מרתף, תוספת זכויות בניה, שינויים נקודתיים בקווי בנין, שינוי בהוראות לגבי גגות, עידכון מפלס הכניסה הקובעת ושינוי תכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 275, משעול אגוז 13 - שחמון רובע 4 אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

253/03/2

מספר התוכנית

1.186 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06.02.2013 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	193867
		קואורדינטה Y	384539
1.5.2	תיאור מקום	בין משעול אגוז לדרך הגיא	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר שבע
		יישוב	אילת
		שכונה	שחמון רובע 4
		רחוב	משעול אגוז
		מספר בית	13

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	61	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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.02.2003	5161	התכנית משנה את התכנית מס' 2/מק/ד307	שינוי	2/מק/ד307
29.08.1999	4799	התכנית כפופה לתכנית מס' 2/מק/306	כפיפות	2/מק/306
30.10.1994	4257	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 151/במ/2 ממשיכות לחול.	שינוי	2/במ/151

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישוי	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי גדעון כץ	06.02.2013	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי גדעון כץ	06.02.2013	1	---	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי גדעון כץ	06.02.2013	1	---	1:100	מחייב לעניין קווי בנין, תכסית ומפלס הכניסה הקובעת, מיקום חניה בתחום המגרש.	נספח בינוי מחייב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים המאושרים על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקת(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
			054-4999119		מנשי אגוז 13, אילת	---	---	---	---	33484700	נייב כהן	

יום בפועל 1.8.2											
ל.ר.											

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
		054-4999119		מנשי אגוז 13, אילת קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101		מניהל מקרקעי ישראל	33484700	כהן נייב			בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		א.ב. אדריוכלים (1997) בע"מ	116163	016534711	גדעון כץ	אדריכל	עורך ראשי
Vitaly-medidotl@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדירות אילת הנדסה	902	307172635	ויטלי סוסניצקי	מודד	מודד

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 275- שכי בנה ביתך בניה צמודת קרקע. בתכנית זו מבוקשות: תוספת קומת מרתף, תוספת זכויות בניה, שינויים נקודתיים בקווי בנין, שינוי בהוראות לגבי גגות, עדכון מפלס הכניסה הקובעת ושינוי תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי זכויות הבניה - שטח עיקרי מותר: 200.0 מ"ר.
מוצע: 512.0 מ"ר.
שטח שירות מותר: 30.0 מ"ר + 30.0 מ"ר לחניה
מוצע: 23.0 מ"ר
שינוי מרווחי בניה נקודתיים כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.
שינוי בהוראות בינוי: ביטול הדרישה לגגות רעפים.
שינוי מפלס הכניסה הקובעת: עדכון מפלס ה- 0.00 עפ"י מצב קיים.
מאושר: 73.90
מוצע: 73.26
שינוי בתכסית מרבית: מותר: 260 מ"ר
מוצע: 269 מ"ר
קביעת הנחיות בינוי עפ"י נספח הבינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.186
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא כולל שטחי שירות		512	+312	200	מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי)
		1	0	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		תאי שטח	
יעוד	מגורים א'	תאי שטח	מגורים א'	תאי שטח	מגורים א'
		275		100	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
66.27	786	מגורים א'	66.27	786	מגורים א' בודדים
33.73	400	דרך	33.73	400	דרך
100	1186	סה"כ	100	1186	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
שימושים	4.1.1
באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בבנין חד-משפחתי.	א
הוראות	4.1.2
א. יופטח איוורור מרתף עפ"י חוק התכנון ובניה.	
ב. הוראות בינוי	
הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בנין, תכנית ומפלס הכניסה הקובעת, מיקום חניה בתחום המגרש. גובה מעקות הגג לא יעלה על 7.50 מ' מעל מפלס ה-0.00 מפלס ה-0.00 יהיה בגובה אבסולוטי 73.26 תותר תכנית בניה של 269 מ"ר.	

4.2 שם ייעוד: דרך	
שימושים	4.2.1
תואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט	א.
הוראות	4.2.2
לא תותר כל בניה בתחום הדרך	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידי- שמאלי	קווי בנין צידי- ימני	קדמני	מספר קומות		גובה ממונה (מטר)	תכסיית (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (9%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ל/אחוזים		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מנורים א' מדדים		
				מותחת לכוניסה הקובעת	מעל מפלס לכוניסה הקובעת							שטח	שטח					
1				1	2	7.50	269	1	1	68	535	---	125	23	387	786	275	
כמעין בתשריט																		

06/02/2013

תכנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 13

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 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).

6.2. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. שמירה על עצים בוגרים

יש לשמור על העצים הבוגרים המצויים בתחום התכנית בהתאם להוראות סעיף 83 ג' לחוק.

6.5. תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.

ביוב

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.

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
8.50 מ'	---	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	---	בשטח פתוח
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.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

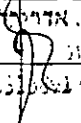
מספר שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

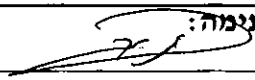
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 12/2/12	חתימה: 	שם: כהן יניב	מגיש התוכנית
----------------	--	--------------	--------------

תאריך: 12.02.13	חתימה: 	שם: אדר' גדעון כץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512551169	חתימת א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ תל אביב יפו, יזרעאל 88101	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ תל אביב יפו, יזרעאל 88101	

תאריך: 12/2/12	חתימה: 	שם: כהן יניב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	