

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 520/מק/12

שם תוכנית: מבנה צמוד קרקע במגרש 220 בבאר אורה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: חבל אילות

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א)(6)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="255 918 758 1145" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חודעה על אישור תכנית מס' 520/מק/12</p> <p>פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6819</p> <p>מיום 18.6.2014</p> </div>	<div data-bbox="861 918 1372 1168" style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px;"> <p>לראשונה</p> <p>17.2.2013</p> <p>520/מק/12</p> <p>תוכנית מקומית</p> </div>
	<div data-bbox="837 1417 1340 1689" style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px;"> <p>חבל אילות</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>520/מק/12</p> <p>אישור תכנית מס' 520/מק/12</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>בישיבה מס' 6/2013 ביום 24.1.2013</p> <p>הממונה על המחוז</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה מגורים במגרש 220 בבאר אורה.
העברת זכויות ממגרש 221 למגרש 220 בהסכמת בעלים, בסמכות מקומית על פי תת
סעיף 6: שינוי חלוקת שטחי הבניה אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנה צמוד קרקע במגרש 220 בבאר אורה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

520/מק/12

מספר התוכנית

0.630 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה אוקטובר 2013

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מקומית

- סעיף 62א, סעיף קטן 6.

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 חבל אילת

198595 קואורדינטה X
402500 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אשל 10, 12 באר אורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חבל אילות

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
באר אורה
האשל
10, 12

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39130	• מוסדר	• חלק מהגוש	52,53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/12/2000	4948	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 164/02/12 ממשיכות לחול.	• שינוי	164/02/12

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אייל לוגסי	אוקטובר 2013	1		1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
		אייל לוגסי	אוקטובר 2013		13		• מחייב	הוראות התכנית

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי.	אלון ואורלי בן נתן	059087437 022892640	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	סמטת האשל 12, באר אורה		0544205030 0508900344		alon-map@alon-map@eilatcity.co.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר			לי"ר		לי"ר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• חוכרים	לא רלבנטי	059087437 022892640	לא רלבנטי	לא רלבנטי	סמטת האשל 12, באר אורה		0544205030 0508900344		alon-map@alon-map@eilatcity.co.il

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	אייל לוגסי	058437633	83782	אייל לוגסי אדריכלים	ת.ד. 4077 אילת	08-6340269	0523443825	6370861	eyalarch@gmail.com
• מודד	אלון בן נתן		839	אלון בן נתן בע"מ	הדייג 16, אילת	08-6370315	0544205030		alon-map@alon-map@eilatcity.co.il

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
לי"ר	

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 חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

העברת זכויות עיקריות 9 מ"ר :
ממגרש 221 : שטח עיקרי מאושר : 230 מ"ר, שטח עיקרי מוצע : 221 מ"ר
למגרש 220 : שטח עיקרי מאושר : 230 מ"ר, שטח עיקרי מוצע : 239 מ"ר
בסמכות מקומית, על פי סעיף 6א, סעיף קטן 6.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.630 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים מגרש 220		189	9+	180 מעל הקרקע	מ"ר	
		50	-	50 מתחת לקרקע	מ"ר	
		1		1	מסי יחיד	
מגורים מגרש 221		171	9-	180 מעל הקרקע	מ"ר	
		50	-	50 מתחת לקרקע	מ"ר	
		1		1	מסי יחיד	

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
			לי"ר	220,221	מגורים א'

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
100%	630	מגורים א'		100%	630	מגורים א'
100%	630	סה"כ		100%	630	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע.	
הוראות	4.1.2
הוראות הבניה ללא שינוי, עפ"י תכנית מאושרת מס' 164/02/12	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי	שרות		
															עיקרי	שרות
מגורים א'	220	315	189	45	50	10	1000/315=3.17	1	(1)	93	294	10	50	45	189	
מגורים א'	221	315	171	45	50	10	1000/315=3.17	1	(1)	87	276	10	50	45	171	

• הערה:

- (1) עפ"י חצר פנימית של 6*6 כפי שמופיע בתכנית 164/02/12
 (2) השינוי בטבלה בשטחים העקריים בלבד, הוראות הבניה ללא שינוי, עפ"י תכנית מאושרת מס' 164/02/12

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

6.2. סיכונים סיסמיים

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק 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 ליעודו החדש של המבנה.

6.3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (8) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעל לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר 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: אוקטובר 2013	חתימה:	שם: אלון ואורלי בן נתן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		חברה:	
תאריך: אוקטובר 2013	חתימה:	שם: אייל לוגאסי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	לוגסי אייל חתימה: מ.ר. 83782 ת.ד. 4077 איילת, 88000	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: ממ"י	
תאריך: אוקטובר 2013	חתימה:	שם: אלון ואורלי בן נתן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	