

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

22.07.2013

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/202/03/2

בית מגורים במשעול לופית, מגרש 8, מערב 6, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת.

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29/9/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>10/9/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למגורים לדירות במבנה מגורים קיים ברח' לופית 1, ללא שינוי ביעוד הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**בית מגורים במשעול לופית, מגרש 8
מערב 6, אילת**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

8/202/03/2

מספר התוכנית

1.288 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מלוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

יולי 2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד

ללא איחוד וחלוקה

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילת.

קואורדינטה X 193375
קואורדינטה Y 386010

1.5.2 תיאור מקום משעול לופית 1, אילת**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
שכונת רחוב מספר בית
אילת
מערב 6
משעול לופית 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40088	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	10

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 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
18/במ/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 18/במ/2 משיכות לחול.		20/08/90

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	• מחייב	1: 250		1	דצמבר 2012	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		דצמבר 2012	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
תכנית בנוי	• מנחה מחייב לגבי קווי הבניין והגובה	1: 200		1	דצמבר 2012	אייל לוגסי	עיריית אילת.	

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**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא רלבנטי.	דיין זאקי	056175177	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	משי' לופית 11/1		0506540585		

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	-	-	-	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• חוכרים	-	עליזה מימון	2228803-9	-	משי' לופית 1/1 אילת				
	-	אבי קשולביץ	8284150	-	משי' לופית 2/1 אילת				
	-	חנה קשולביץ	50017972	-	משי' לופית 3/1 אילת				
	-	בני נדם	5561990	-	משי' לופית 4/1 אילת				
	-	רחל נדם	5771513	-	משי' לופית 5/1 אילת				
	-	לוי אנדרי	67360107	-	משי' לופית 6/1 אילת				
	-	לוי גוסלין	6755357	-	משי' לופית 7/1 אילת				
	-	מירה לורבר	006078562	-	משי' לופית 8/1 אילת				
	-	רפאל ארלוזורוב	42234195	-	משי' לופית 9/1 אילת				
	-	נורה ארלוזורוב	067582049	-	משי' לופית 10/1 אילת			0522715997	
	-	מירה לורבר	006078562	-	משי' לופית 11/1 אילת			0506540585	
	-	רחל מלכה	57117129	-	משי' לופית 12/1 אילת			0522715997	
	-	מלכה מימון	67913103	-					
	-	קורסיה אורן	031856040	-					
	-	דיין זאקי	056175177	-					
	-	דיין קנדלקר אסתר	058436015	-					
	-	קורסיה אורן	031856040	-					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

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

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית 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**

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה לדיחות בקומת קרקע, בקומה א' ובקומת הגג עפ"י נספח בינוי - במבנה מגורים קיים באשכול לופית 1.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. תוספת זכויות בניה – 420 מ"ר עקרי עפ"י נספח בינוי:
 45 מ"ר בקומת קרקע, 55 מ"ר עיקרי בקומה א' ו- 320 מ"ר עיקרי בקומה ב'.
 ב. שינוי בקו בנין נקודתי דרומי ומזרחי עפ"י תשריט ונספח בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	1.288 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב	מ"ר	1078.92 מ"ר	420+	1498.92 מ"ר		
	יח"ד	12	-	12		

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

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים	
אזור מגורים ב'	8		ל"ר	

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1288	100%		אזור מגורים ב'	1288	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	באזור זה תותר בניית בנייני מגורים עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה.	
ב.	12 יח"ד למגרש.	
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	גמר התוספות	חומרי הגמר החיצוניים של התוספות: טיח וצבע בגוונים עפ"י הקיים במבנה.
ב.	גגות	מתקני טכנים מוסתרים בגגות והגישה אליהם תהיה מחדר המדרגות, עפ"י נספח בינוי.
ג.	חניה	בתחום המגרש וע"פ תקן החניה של עיריית אילת
ד.	פרגולות	יתרו פרגולות בקומת הקרקע ובמרפסות בקומה א' -, עפ"י החוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) *	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים	8	1288	קרקע (1) 583.78	45.66	-	-	1635.9	49%	12	0.93	10 ממפלס 0.00	3	-	5	3 (5)	0	4 (4)
			קומה א' (2) 520.16	45.66													
			קומה ב' (3) 394.98	45.66													
			סה"כ 1498.92	סה"כ 136.98													

• הערה:

- (1) תוספת 45 מ"ר – 5 מ"ר לדירות מס' 3, 4, 8, ו-7 מ"ר לדירה 9, ו-23 מ"ר לדירה 1 בקומת הקרקע.
- (2) תוספת 55 מ"ר – 12 מ"ר לדירות מס' 5, 6, 10, ו-19 מ"ר לדירה 11 בקומה א'.
- (3) תוספת 320 מ"ר עיקרי, 64 מ"ר לכל דירה - מס' 11, 12, 6, 7, 2 בקומה ב'.
- (4) קו בנין נקודתי 0.
- (5) קו בנין נקודתי 1.7 מ'.

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה כקומית 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 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.

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

שם: דיין זאקי	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד:	

שם: אייל לוגאסי - אדריכל	חתימה:	לוגאסי אייל אדריכלים מ.ד. 3782 תאריך: 38000 ת.ד. 2077 אגלה	עורך התוכנית
תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:	

שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: ממ"י		מספר תאגיד:	
עליזה מימון			בעל עניין בקרע
אבי קשולביץ			
חנה קשולביץ			
בני נדם			
רחל נדם			
לוי אנדרי			
לוי גוסלין			
מירה לורבר			
רפאל ארלוזורוב			
נורה ארלוזורוב			
מירה לורבר			
רחל מלכה			
מלכה מימון			
קורסיה אורן			
דיין זאקי			
דיין קנדלקר אסתר			
קורסיה אורן			