

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

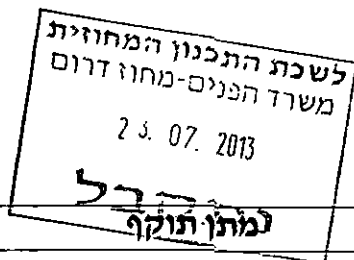
תוכנית מס' 16/235/03/2

שם תוכנית: בית צמוד קרקע ברח' האגוז 12, רובע 4 שחמון, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים



	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22/7/13</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>8460113</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות והנחיות בניה לבית צמוד קרקע קיים במגרש 271,
ללא שינוי ביעוד הקרקע.
התכנית מציעה כמו כן תוספת יחידת דיור בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית צמוד קרקע ברח' האגוז 12, רובע 4
שחמון, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

16/235/03/2

מספר התוכנית

0.700 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

יולי 2013

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

• לא רלוונטי

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	אילת
		קואורדינטה X	193925
		קואורדינטה Y	384475
1.5.2	תיאור מקום	רח' האגוז 12, רובע 4 שחמון, אילת	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
		יישוב	אילת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	שחמון, רובע 4
		רחוב	רח' האגוז
		מספר בית	12

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	66	113

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
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
151/במ/2	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 151/במ/2 בתחום השטח הנכלל בתכנית זו.	81	14/8/94
73/101/02/2	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 73/101/02/2 בתחום השטח הנכלל בתכנית זו.	4724	26/1/99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	יולי 2013	1		1: 250	• מחייב	תשריט התכנית
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	יולי 2013		13		• מחייב	הוראות התכנית
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	יולי 2013	1		1: 200	• מנחה מחייבת לגבי התכסית, מיקום יח' הדיור וקווי הבניין.	תכנית בינוי

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

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.	אהובה גואטה	058306614	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	רח' לבנדה 18 ת"א	035370377		08-6341424	

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
	ל"ר			ל"ר		ל"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.	לא רלבנטי.	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• חוכרים	לא רלבנטי	אהובה גואטה	058306614	לא רלבנטי	לא רלבנטי	רח' לבנדה 18 ת"א	03-5370377		08-6341424	

1.8.4 עורך התכנית 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	אדריכל	אייל לוגסי	058437633	.83782		ת.ד. 4077 אילת	08-6340269	0523443825	08-6370861	
• מודד	מודד מוסמך	ויטלי סוסניצקי	307172635	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 התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"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**

קביעת זכויות ומגבלות בניה ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בניה – 170 מ"ר עיקרי סה"כ 370 מ"ר עיקרי.
- הגדלת התכסית של המבנה ל-200 מ"ר.
- תוספת יח"ד אחת בגודל של עד 45 מ"ר.
- קביעת קוי בנין מקומיים 0 מ' לחניה.
- קביעת קוי בנין תת קרקעיים לבריכה ולח.המכונות.
- שינוי בהוראות בנוי בדבר ביטול גג רעפים ופרטי פתוח גדרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.700 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	370		170+ מ"ר	200 מ"ר	מ"ר	מגורים
	מ"ר					
היחידה שנוספה תהיה קטנה	2		*1+	1	מסי 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
			לי"ר	271	מגורים א'3
				10	דרך משולבת

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
85.7%	600	מגורים א'3		85.7%	600	מגורים א
14.3%	100	דרך משולבת		14.3%	100	דרך משולבת
100%	700	סה"כ		100%	700	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'3	
4.1.1	שימושים	
א.	מבנה מגורים צמוד קרקע	
4.1.2	הוראות	
א.	יח"ד	1 קיים + 1 נוספת קטנה בגודל של עד 45 מ"ר.
ב.	גמר	גמר – שילוב טיח מגוון וחיפוי אבן.
ג.	תכסית וגגות	התכסית של המבנה ל-200 מ"ר, הגג יהיה שטוח כולל מעקה להסתרת מתקנים.
ד.	חניה	פתרון החניה יהיה באופן של חניה מקורה במצללה בתוך גבול המגרש - בקו בנין 0.
ה.	מצללות	יותרו מצללות עם מסגרת הקפית ועמודים מבטון.
ו.	בריכה	בחצר המזרחית תותר בריכה וח.מכונות בקו בנין אחוריים וצדדים - תת קרקעי 1-1.6 מ' – עפ"י נספח בינוי.
ז.	גובה ± 0.00	מפלס 70.60, גובה המבנה עפ"י התכנית המאושרת מס' 151/2 במ/2.

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך משולבת להולכי רגל ולכלי רכב, עפ"י התבי"ע המאושרת מס' 151/2 במ/2.	
4.2.2	הוראות	
א.	תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	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	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי (1)	צידי- ימני	צידי- שמאלי (3)	אחורי (3)	
			עיקרי	שרות												עיקרי
מגורים אי3	271	600	370	30	לחניה מקורה : 30	71.6%	33%	2	1.66	7.0 ממפלס ה0.00 (2)	2	-	5	4	4	5

• הערה:

- (1) 42.5 מ"ר לחניה מקורה במצללה בקו בנין 0 קדמי.
- (2) בגג שטוח, כולל מעקה להסתרת מתקנים, עפ"י התכנית המאושרת מס' 151/במ/2.
- (3) קו בנין תת קרקעיים עפ"י נספח בינוי ותשריט.

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

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

6.1.1 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 ליעודו החדש של המבנה.

6.3 פיתוח

עפ"י התב"ע המאושרת מס' 151/2 במ/2 :

כחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית פיתוח למגרש בקני"מ 1:100 שתוכן על ידי עורך הבקשה ובה יפורטו הנושאים הבאים : פתרון החניה כולל מצללות, 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 השקייה.

6.4 עיצוב וחומרי גמר

עפ"י התב"ע המאושרת מס' 151/2 במ/2 :

- הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומריו 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 החיצוניים ובלבד שחומר הציפוי יהיה לבן. אין להשתמש ב"טיח זרוק" או ב"טיח מותז" כלשהו.

6.5 בריכה

תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ' בגבול עם מגרש שכן, במגבלות הבאות :

1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

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:	חתימה:	שם: אהובה גואטה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	<i>א</i>	חברה:	
תאריך:	חתימה:	שם: אייל לוגאסי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	לוגסי אייל אדריכלים מ.ד. 83782 ת.ד. 4077 אינת, 3000	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: ממ"י	
תאריך:	חתימה:	שם: אהובה גואטה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	<i>א</i>	תאגיד:	