

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 18/235/03/2

שם תוכנית: בתים במשעול התות 3 ו-5, רובע 4 שחמון, אילת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
24.11.2013
נתקבל

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 המקומית החליטה ביום: <u>18/11/13</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>12/11/14</u> נייר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה ושינוי בהנחיות בניה
במגרש 1778 במשעול תות שברובע 4.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בתיים במשעול התות 3 ו-5, רובע 4 שחמון
אילת,

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

18/235/03/2

מספר התוכנית

1.410 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

נובמבר 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 193740
קואורדינטה Y 384200

משעול תות 3 ו-5, רובע 4 שחמון, אילת

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית אילת רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

דרום אילת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית שחמון, רובע 4 משעול תות 3 ו-5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	• מוסדר	• חלק מהגוש	64, 63	110

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
14/8/94	81	התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 151/במ/2 בתחום השטח הנכלל בתכנית זו.	• שינוי	151/במ/2
בהפקדה	בהפקדה	התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 483/מק/2 בתחום השטח הנכלל בתכנית זו.	• שינוי	483/מק/2

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	נובמבר 2013	1		1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	נובמבר 2013		13		• מחייב	הוראות התכנית
	עיריית אילת.	אייל לוגסי	נובמבר 2013	1		1:200	• מנחה מחייבת לגבי קווי הבניין, הגובה והתכסית.	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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא דלבנטי	06AH70419	לא רלבנטי	לא דלבנטי	משעול תות 5 אילת		0546919812		

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 באר שבע	08-6264333			
• חוכרים	לא רלבנטי	06AH70419	לא רלבנטי	לא דלבנטי	משעול תות 5 אילת		0546919812		

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	058437633	83782		ת.ד. 4077 אילת	08-6340269	0523443825	08-6370861	
• מודד	מוסמך מודד		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**

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה ושינוי בהנחיות ומגבלות בניה, במגרש 1778, משעול תות 4.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי קו בנין לתא שטח מס' 1778 : קו בנין מזרחי מאושר - 4 מ', מוצע - 4 מ', למעט קו בנין נקודתי ועילי עפ"י תשריט ונספח בנוי.
 קווי בנין 0 למצללות התניה וקווי בנין תת-קרקעיים לבריכה וח. מכונות 1 מ', עפ"י נספח בנוי ותשריט.
 ג. קביעת זכויות בניה : מאושר - 400 מ"ר עיקרי, מוצע תוספת 490 מ"ר לעיקרי, סה"כ מוצע - 890 מ"ר.
 ד. תכסית : מאושר - 300 מ"ר, מוצע 30% - 533 מ"ר.
 ה. מאושר 2 קומות, מוצע 2 קומות + קומת מרתף, עפ"י נספח בינוי.
 ו. שינוי בהוראות בנוי בדבר ביטול גג רעפים, גגות שטוחים מאושר - 7.0 מ', מוצע - 7.50 + מ'.
 ז. תוספת בניה בבניין קיים, הריסת בריכת שחיה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1.410 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	890		490	400 מ"ר	מ"ר	מגורים
	מ"ר					
	2		--	2	מס' 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
			ל"ר	1778	מגורים א'
				1	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%	1208	מגורים א'		85.7%	1208	מגורים א
14.3%	202	דרך משולבת		14.3%	202	דרך משולבת
100%	1410	סה"כ		100%	1410	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מבנה מגורים צמוד קרקע	
4.1.2	הוראות	
א.	יח"ד	2 יח"ד
ב.	גמר	גמר – שילוב טיח מגוון וחיפוי אבן.
ג.	תכסית	התכסית לשני המבנים במגרש תהיה 30%.
ד.	גגות	יותר גגות שטוחים בגובה סופי של 7.50 מ' ממפלס ה-0.00 האבולוטי המאושר.
ה.	קוי בנין	עפ"י נספח בינוי ותשריט.
ו.	חניה	פתרון החניה יהיה באופן של חניה מוצללת בפרגולה בתוך גבול המגרש - בקו בנין 0. המצללות תהיינה לפי פרט אחיד שבתכנית בתוקף.
ז.	בריכה	בחצר תותר בריכה וח.מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ' – עפ"י נספח בינוי.

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
א.	עפ"י תכנית מאושרת מס' 151/במ/2	
4.2.2	הוראות	
א.	עפ"י תכנית מאושרת מס' 151/במ/2	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי (1)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
			1	2	7.5 ממפלס 0.00ה	1.66	2	30%	83.6%	1010	20	100	40 שרות לחניה מקורה: 60 עיקרי	790	1208	1778	מגורים א'	

• הערה:

(1) תותר בנית הצללה לחניה בקו בנין 0 קדמי.

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה הקיים לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 חניה

החניה תהיה במגרש עפ"י תקן החניה, בשני מקומות עפ"י נספח בינוי.

6.3 סיכונים סיסמיים

- (1) עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- (2) לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

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 - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: לחיאני מיכאל		חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
חברה:		מספר תאגיד:		
שם: אייל לוגאסי		חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם: ל"ר		חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: מ"י		מספר תאגיד:		
שם: לחיאני מיכאל		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:		