

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 259/03/2

בית מגורים במשעול קיסוס 10, מגרש 336 גנים ב', 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: 13/4/14 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 16/4/14 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה מגורים קיים במשעול קיסוס 10, מגרש 336 ושינוי בקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בית מגורים במשעול קיסוס 10, מגרש 336 גנים
ב', אילת.

מספר התוכנית
259/03/2

שטח התוכנית
0.518 דונם

שלב
• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב
מהדורה 1

תאריך עדכון המהדורה
אוגוסט 2014

סוג התוכנית
• תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך
• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק
• לא רלוונטי

היתרים או הרשאות
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד
• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

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

קואורדינטה X 194460
קואורדינטה Y 384550

1.5.2 תיאור מקום משעול קיסוס 10, גנים ב', אילת.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות
נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
גנים ב'
משעול קיסוס
10

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40079	• מוסדר	• חלק מהגוש	36	--

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 תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/במ/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 101/במ/2 ממשיכות לחול.	39	15/12/91
26/101/02/2 תכנית מתאר	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 26/101/02/2 ממשיכות לחול.	3684	30/07/89

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	אוגוסט 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		אוגוסט 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
תכנית בינוי	• מנחה, מחייב לגבי קווי הבניין.	1: 200		1	אוגוסט 2014	אייל לוגסי	עיריית אילת.	

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
מגיש התכנית	לא רלבנטי.	כהן בולאקיה הוברט אברהם כהן בולאקיה (אטיה) רחמה	03IC41212 03IC41210	לא רלבנטי.	ל"ר	משעול קיסוס 10		054-3093798		

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	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום		רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• חוכר	ל"ר	כהן בולאקיה הוברט אברהם כהן בולאקיה (אטיה) רחמה	03IC41212 03IC41210	ל"ר		משעול קיסוס 10		054-3093798		

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	086340269	0523443825	086370861	
• מודד	מודד מוסמך	אלון בן נתן	59087437	839	אלון בן נתן	משעול סולית 15 אילת	0773205030	0504205030	086370315	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
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**

תוספת זכויות בניה ושינויי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בניה – 78 מ"ר, סה"כ 285 מ"ר במגרש.
- שינוי בקו בניין צפון מזרחי מ 3.5 ל 1.4 מ', עפ"י נספח בינוי ותשריט.
- קביעת קוי בנין לבריכה.
- קביעת קוי בנין למצללה בחזית קדמית.
- קביעת קוי בנין למצללה לחניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.518 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	207	78+	285		

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	336	אזור 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%	518	מגורים א	←	100%	518	אזור מגורים א'
100%	518	סה"כ		100%	518	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים בבניה צמודת קרקע	
4.1.2	הוראות	
א.	עפ"י תוכנית מאושרת מס' 101/במ/2	
ב.	בליטות	יותרו כרכובים ארכיטקטונים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מרבית של 0.50 מ' מקיר הבנין, במקרה של מרווח צדדי שעד 4.30 מ' ו-0.70 מ' במקרה של מרווח צדדי שמ-4.30 מ' ומעלה. עפ"י תוכנית מאושרת מס' 101/במ/2, בליטות אלו לא יכללו בשטחי הבניה.
ג.	גמר התכנון	קירות חוץ-טיח + צבע בגוונים בהירים. חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה.
ד.	פתרון החניה	יהיה באופן של חניה עם מצללה בתוך גבול המגרש, בקו בנין 0, עפ"י נספח בינוי ותשריט
ה.	בריכה	בחצר תותר בריכה וח.מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.

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 (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) *	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א	336	518	285	-	-	20 מ"ר (1)	285	55%	30%	1	-	8.60 ממפלס 0.00ה	2	1	ע"פ נספח בינוי ותשריט (3)		

הערות:

- (1) עפ"י תכנית מאושרת - מבנה עזר, אם הוא יבוצע במרתף אזי שטחו – (עד 20 מ"ר) – לא יכלל בשטח הבניה המרבי המותר.
- (2) עפ"י תכנית מאושרת מס' 101/במ/2 "מספר הקומות והמפלסים בבנין לא יהא מוגבל ובלבד שתשמר מגבלת הגובה של הבנין אשר בתכנית זו."
- (3) תותר בנית חניה עם מצללה בקו בנין 0 ע"פ מצב תכנית מאושרת.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

תכנית שמתוכה ניתן יהיה להוציא היתר בניה.

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 ישראלי 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).

6.3. חניה

פתרון חנייה יהיה באופן של חניה עם מצללה בתוך גבול המגרש, בקו בנין 0, עפ"י נספח בינוי ותשריט

6.4. בריכה

- תותר בנית בריכה וחדר מכוונות 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.

6.5. תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל ואיכות הסביבה:

כללי - כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה.

כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

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 - 6 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: כהן בולאקיה הוברט אברהם כהן בולאקיה (אטיה) רחמה חברה:	חתימה:	תאריך:
			מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ממ"י		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: כהן בולאקיה הוברט אברהם כהן בולאקיה (אטיה) רחמה תאגיד:	חתימה:	תאריך:
			מספר תאגיד: