

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 19/235/03/2

תוספת בניה לבית טורי במשעול תפוח, רובע 4 בשחמון, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

2 ב. 08. 2014

נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית וחליטה ביום: <u>16/08/14</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>[Signature]</u> <u>[Signature]</u> יו"ר רשות המחוזית תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות והנחיות בניה לבית טורי צמוד קרקע קיים במגרש 32, ללא שינוי ביעוד הקרקע. התוספת בניה בקומת הקרקע, תוספת קומה שלישית לעליה לגג. כמו כן לכל הבתים במשעול, תוספת פרגולה סטנדרטית בקו בנין 0 לחניה ולכניסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת בניה לבית טורי במשעול תפוח,
רובע 4 בשחמון, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

19/235/03/2

מספר התוכנית

1.810 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

אוגוסט 2014

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 193600
קואורדינטה Y 384300
- 1.5.2 תיאור מקום** משעול התפוח, שחמון, אילת
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב נפה הרשות
שכונה רחוב מספר בית
שחמון, רובע 4 רח' תפוח 1-13
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	• מוסדר	• חלק מהגוש	77	112

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

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

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 • מחייבת לגבי קווי הבניין והתכסית.	1: 100		1	אוגוסט 2014	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 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.	יהודית הרוש סימון הרוש	079624854 067717124	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	רח' תפוח 11 אילת	0578899400			

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	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
חוכרים	לא רלבנטי	אולג ג'אניק	324478650	לא רלבנטי	לא רלבנטי	משעול תפוח 1 אילת				
	לא רלבנטי	כהן פרץ ג'קלין	68348598	לא רלבנטי	לא רלבנטי	משעול תפוח 3 אילת				
	לא רלבנטי	אורית עזרא	560183851	לא רלבנטי	לא רלבנטי	משעול תפוח 5 אילת				
	לא רלבנטי	סיגל משעלי	2772664	לא רלבנטי	לא רלבנטי	משעול תפוח 7 אילת				
	לא רלבנטי	איליטוב אבו	6714940	לא רלבנטי	לא רלבנטי	משעול תפוח 9 אילת				
	לא רלבנטי	יהודית הרוש סימון הרוש	079624854 067717124	לא רלבנטי	לא רלבנטי	משעול תפוח 11 אילת	0578899400			
	לא רלבנטי	יואל הרשקוביץ	5387956	לא רלבנטי	לא רלבנטי	משעול תפוח 13 אילת				
	לא רלבנטי	אלי אזולאי	57738486	לא רלבנטי	לא רלבנטי	משעול תפוח 15 אילת				

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	08-6370861	
• מודד	מודד מוסמך	ויטלי סוסניצקי		902		ת.ד. 200 אילת	086323122		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**

תוספת זכויות ומגבלות בניה למגרש מס' 32 לכל הבתים, תוספת מצללה סטנדרטית לחניה ולכניסה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה בקומת הקרקע
- 15 מ"ר עיקרי לכל בית (8), סה"כ תוספת למגרש 120 מ"ר,
- 8 מ"ר שרות למחסן גינה לכל יחיד, סה"כ 64 מ"ר תוספת למגרש.
- ב. קו בנין 0 נקודתי למחסני גינה לפי נספח בינוי ותשריט.
- ג. שינוי תכסית מ-88 מ"ר ל-110 מ"ר לכל בית.
- ד. מצללות לחניה ולכניסה לכל הבתים, בקו בנין 0 מ' למצללת החניה,
- סה"כ שטח המצללות יהיה 50 מ"ר ליחיד, מחומרים קלים.
- ה. תוספת קומה: מ-2 ל-3 קומות, לעליה לגג.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית		1.810 דונם				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	900 מ"ר	120+	1020		
	מס' יח"ד	8	--	8		* מספר יח"ד היינו 8 מאחר ואושרה הקלה לתוספת 2 יח"ד למגרש

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
מגורים א'	32	ל"ר
דרך מאושרת	1	

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
מגורים א	1679	93%		מגורים א'	1679	93%
דרך מאושרת	131	7%		דרך מאושרת	131	7%
סה"כ	1810	100%		סה"כ	1810	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מבנה מגורים טורי צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א.	תוספת הבניה 15 מ"ר עיקרי לכל בית, סה"כ תוספת למגרש 120 מ"ר, 8 מ"ר שרות למחסן גינה, סה"כ 64 מ"ר תוספת למגרש. תכנית הבית תהיה 110 מ"ר.
ב.	גמר – שילוב טיח מגוון וחיפוי אבן.
ג.	גגות עפ"י תכנית מאושרת, הגג יהיה שטוח, משולב עם רעפים הסתרת מתקנים. יותר גובה מקומי לעליה לגג +8.20 ממפלס ה-0.00
ד.	מצללות תותר בנית מצללות בשטח של עד 50 מ"ר ליחיד, מחומרים קלים בחצרות, בחניה ובכניסה, בגובה של 2.40 מ'. המצללות בחניה ובכניסה לכל הבתים במשעול, בקו בנין 0 מ'.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרכים
	עפ"י תכנית 151/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/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר											מספר קומות	קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	(3) מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) *	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים א'	27	1679	1020 (1)	244 לחניה מקורה: 90	-	-	1354	80.6%	60	8	3.57	7.5 ממפלס ה-0.00, 8.2 מ' ג.מקומי עליה לגג (2)	3	-	עפ"י התשריט (1)				

• הערה:

- (1) תותר בנית מצללות, מחומרים קלים בחצר הבית, במרפסת קומה א' ולחניה בחזית הקדמית- לשימוש חניה בלבד.
- (2) בגג שטוח + גג רעפים, כולל מעקה להסתרת מתקנים.
- (3) מספר יח"ד היינו 8 מאחר ואושרה הקלה בישיבה מס' 1/95 (9) מיום 26.2.95, לתוספת 2 יחידות דיור למגרש.

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 המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.

6.2. סיכונים סיסמיים

- (1) עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו 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 סטרקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

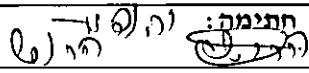
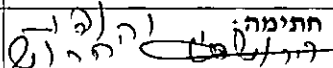
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 4 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: יהודית וסימון הרוש	חתימה: 	תאריך:
מגיש התוכנית	חברה:	מספר תאגיד:
שם: אייל לוגאסי	חתימה: 	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד: 88000	עורך התוכנית
שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	יזם בפועל
שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ממ"י	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: אולג ג'אניק	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: כהן פרץ ג'קלין	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: אורי עזרא	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: סיגל משעלי	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: איליטוב אבו	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: יהודית וסימון הרוש	חתימה: 	תאריך:
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: יואל הרשקוביץ	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: אלי אזולאי	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע