

60202682

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0204339

5193 - משעול פסמון 5 - מגרש 3 שכונת נווה מדבר אילת

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
11-10-2015  
**נתקבל**

מחוז **דרום**  
מרחב תכנון מקומי **אילת**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
602-0204339  
אישור תכנית מס' **13/7/15**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
ביום **13/7/15**  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון **יוניר הועדנה חסיה**

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת בבית במשעול פסמון 5, מגרש 3 שכונת נווה מדבר. השינויים המוצעים בתכנית זו הינם: תוספת זכויות בניה, הגדרת קווי בנין, תוספת 2 יחידות דיור בגודל עד 50 מ"ר ושינוי הוראות בניה לגבי גדרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	5193 - משעול פסמון 5 - מגרש 3 שכונת נווה מדבר אילת
		מספר התכנית	602-0204339
1.2	שטח התכנית		0.997 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
	קואורדינאטה X	195085
	קואורדינאטה Y	387875

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	פסמון	אילת
		נווה מדבר	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40052	מוסדר	חלק		190
40119	מוסדר	חלק	4	1, 7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /2. הוראות תכנית 101 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 /02 /2 ✓
07/02/1991	1244	3843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 193 /03 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	193 /03 /2 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון כץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			גדעון כץ			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	18/08/2015	גדעון כץ		18/08/2015	נספח בינוי מנחה מחייב לעניין מס' יחידות דיור, קווי בנין וגובה מרבי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		18/08/2015	גדעון כץ		18/08/2015	חתום להפקדה גליון: 1	לא

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ציון ואורית לזימי			אילת	פסמון (1)	5	077-4910620	08-6325897	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 8941 אילת.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ציון ואורית לזימי			אילת	פסמון (1)	5	077-4910620	08-6325897	

(1) כתובת: ת.ד. 8941 אילת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון כץ	116163	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה (1)	12	08-6325891	08-6325897	ek- arch@bezeqint.net
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה בע"מ	אילת	האלמוגים (2)	68	08-6323122	08-6323124	vitaly- medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת 88101.

(2) כתובת: ת.ד. 200 אילת 88101.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת בבית במשעול פסמון 5, מגרש 3 שכונת נווה מדבר. השינויים המוצעים בתכנית זו הינם: תוספת זכויות בניה, הגדרת קווי בנין, תוספת שתי יחידות דיור בגודל עד 50 מ"ר ושינוי הוראות בניה לגבי גדרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מותר שטח עיקרי 35% - 215.25 מ"ר, מוצע 279.0 מ"ר.

תוספת שטח עיקרי של 63.77 מ"ר.

2. מותר שטח שרות לחניה 35.0 מ"ר, מוצע 46.90 מ"ר שרות.

תוספת שטח שרות של 11.9 מ"ר, למחסן, מקלט וחדר כביסה.

סה"כ מוצע 326 מ"ר

תוספת יח"ד: מאושר - 1,

מוצע - 3 יחידות דיור

שינוי בתכסית: במצב המאושר בהיתר בניה - כיסוי קרקע מרבי 35%.

במצב המוצע - יהיה 45%

שינוי קווי בנין: מאושר: 4 מ' מכל צידי המגרש

מוצע: קו בנין קדמי-צפוני - שינוי נקודתי ל-3.7 מ',

קו בנין צדדי- מזרחי - שינוי נקודתי ל-2.5 מ',

קו בנין צדדי-מערבי - שינוי נקודתי ל-אפס.

הגדרות קווי בנין למצללה בחניה:

קווי בנין צדדי-מערבי וקדמי-צפוני למצללה בחניה - אפס,

עפ"י המסומן בתשריט.

הגדרות קווי בנין לבריכה וחדר מכוונות:

עפ"י המסומן בתשריט, קו בנין תחתי אחורי - 2.0 מ'

וקו בנין תחתי צדדי-מערבי - 1.2 מ'.



הגדרת שטחים לחניה תחת מצללה :

עד 38.0 מ"ר, עפ"י המפורט בנספח בינוי.

שינוי בהוראות בינוי :

מאושר- חזית המגרש הפונה לרחוב המשולב תהיה ללא גדרות.

מוצע- תותר בניית גדרות בשילוב אבן לקט מקומית וחומר קל.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+2		יח"ד	*דירות להשכרה (יח"ד)
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי - חושב עפ"י 35% משטח המגרש	179		-36.25	215.25	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	100		+100		מ"ר	*שטח קרקע להשכרה (מ"ר)

0.997

שטח התכנית בדונם

\* מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.  
 (1) דירה להשכרה - דירה שנקבע לגביה בהוראות התכנית כי היא מיועדת להשכרה, ונקבעו בתכנית הוראות ותנאים העוסקים בכך.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	101
מגורים א'	3
שטח ציבורי פתוח	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	101
להריסה	מגורים א'	3
קו בנין תחתית קרקעי	מגורים א'	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'		615	61.69
דרך מאושרת		186	18.66
שביל משולב		130	13.04
שטח ציבורי פתוח		66	6.62
		997	100

סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.71	186.55	דרך מאושרת
13.02	129.8	דרך משולבת
61.65	614.83	מגורים א'
6.62	66.04	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>997.22</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר בניית מבנה מגורים חד-קומתי עם עליית גג
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	א. תותר הקמת סה"כ 3 יח"ד. גודל 2 יחידות דיור נוספות לא יעלה על 50 מ"ר.
	ב. תותר הקמת מצללות וסככות צל כמצוין בנספח בינוי.
	ג. תותר בניית מבנה מגורים גובה הגג לא יעלה על 6.50 מ' מעל מפלס ה 0.00.
	ד. תותר בניית גדרות היקפיים כולל בחזית הפונה לדרך המשולבת. בניה בשילוב אבן לקט מקומית וחומר קל.
	ה. חומרי הגמר שיומלצו ייתאמו לאופי הבינוי הקיים ויובאו לאישור מוקדם של מהנדס העיר או מי מטעמו.
	ו. הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה, המחייב לעניין מס' יחידות דיור, קווי בנין וגובה מירבי.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כשטחים ירוקים, גינות ציבוריות פתוחות ושבילים להולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית וכן ישמש למקומות חניה לכלי רכב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מגדל מגרש כללי	גודל מגרש					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	קדמי
מגורים א' - יעוד מבוטל	מגורים א' - יעוד מבוטל	3	615	279	46.9 (1)	0	0	0	325.9	סה"כ שטחי בניה	2.5 (3) צידי- ימני	4 (4) צידי- שמאלי	4 (5) אחורי	4 (6) קדמי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות עבור מקלט, חדר כביסה ומחסן עפ"י נספח בינוי.
- (2) מבנה מגורים חד-קומתי עם עליית גג.
- (3) קו בנין אפס נקודתי.
- (4) קו בנין לברכת שחייה - 1.2 מטר.
- (5) קו בנין לברכת שחייה - 2.0 מטר.
- (6) קו בנין 3.7 מטר נקודתי.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### הוראות בינוי

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

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועל פי נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. יותר לקרות את החניה תחת מצללה על קו בנין 0.

6.3

### חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.
  - ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- מהתיל הקיצוני מציר הקו
1. קו חשמל מתח נמוך 2.00 מ' 2.25 מ'
  2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- בשטח בנוי
  - בשטח פתוח
  - 5.00 מ'
  - 
  - 6.50 מ'
  - 8.50 מ'
3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
- בשטח בנוי
  - בשטח פתוח
  - 9.50 מ'
  - 
  - 13.00 מ'
  - 20.00 מ'
4. קו חשמל מתח על:
- מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו
  - 35.00 מ'

6.3

**חשמל**

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינם בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4

**ביוב**

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.

6.5

**ניקוז**

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.  
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בתצר.  
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...  
- יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6

**סקר סייסמי**

סיכונים סייסיים:  
- עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה, כמו כן יצורך מפרט מיועץ מומחה הכולל סכמה סטאטית של המבנה בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תנודות קרקע שאותרו במקום.  
- היתר לתוספת בניה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:  
א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה מכ"ח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה ע"פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.7

**פסולת בניין**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.  
ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננוייה לאתר מוכרז כדן.

6.8

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה
- ב. תיאום לגבי ריבוי של יחיד עם הגורמים הרלוונטיים
- ג. מקלוט על פי דרישות הג"א

6.9

**תשתיות**

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים לגבי תוספת של 2 יח"ד.

6.10

**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

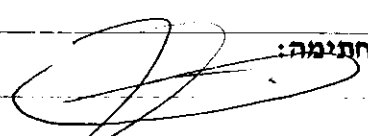

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.



## 8. חתימות

<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p> 	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b></p> <p>ציון ואורית לזימי שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p> 	<p><b>סוג:</b></p> <p>חוכר</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>ציון ואורית לזימי שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p>7.09.15</p> <p><b>חתימה:</b></p> <p>א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 אילת 88101 טל 6325891 פקס 6325897</p> 	<p><b>סוג:</b></p> <p>עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>גדעון כץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>