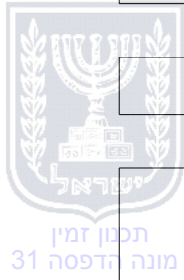


הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0418822

קלאסיק גלרי - משעול האגס, רובע 4, שחמון



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/05/2018

להפקיד את התכנית
23/10/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מהות התוכנית - תוספת של 10 יח"ד במגרש מגורים קיים ויצירת מעבר רגלי לציבור בין רחוב עין נטפים למשעול האגס זאת ע"י חלוקה לתא שטח, קביעת קווי בניין ותוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קלאסיק גלרי - משעול האגס, רובע 4, שחמון

מספר התכנית 602-0418822

1.2 שטח התכנית 6.408 דונם

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 ל"ר

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	193524
קואורדינאטה Y	384097

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	משעול האגס		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק	127	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/10/1994	514	4257	התוכנית אינה פוגעת בהוראות תוכנית קודמת למעט נושאים ששונה בתוכנית זו. בכל מקרה שימצאו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית קודמת הוראות תוכנית זו גוברות.	שינוי	151 /2 /במ
17/02/1983	1043	2893	התוכנית כפופה לתכנית המתאר. בכל מקרה שימצאו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית קודמת הוראות תוכנית זו גוברות.	כפיפות	101 /02 /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רות עירית שרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רות עירית שרת		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		03/10/2018	רות עירית שרת	03/10/2018		1: 500	מחייב	מצב מאושר
לא		21/05/2018	רות עירית שרת	15/01/2018		1: 200	מנחה	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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב אליהו		קלסיק סילבר גלרי	הרצליה	הסדנאות	4	09-9628011		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקב אליהו		קלסיק סילבר גלרי	הרצליה	הסדנאות	4	09-9628011		

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	שלמה נער	34961		רמת גן	שד העם הצרפתי	33	03-5544622		shlomonaar@gmail.com
אדריכלית	עורך ראשי	רות עירית שרת	36779	פורום שרת 99 בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-5713331		rutish@forumsht.co.il
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902		אילת	(1)		08-6323122		

(1) כתובת: ת.ד. 202.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

תוכנית זו מהווה מסגרת תכנונית ליצירת 7 תאי שטח למגורים, אחד מהם לבניה רוויה קיימת, תוספת 10 יח"ד ב- 6 תאי שטח נפרדים ושביל (מעבר לציבור) המקשר בין רחוב עין נטפים למשעול האגס.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה ל- 10 יחידות דיוו ב- 6 תאי שטח נפרדים.
2. שינוי בקווי בניין ויצירת קווי בניין חדשים.
3. שינוי יעוד ממגורים ג' לשביל. יצירת שביל המשמש מעבר לציבור בין רחוב עין נטפים למשעול האגס.
4. הוספת זיקת הנאה.
5. קביעת תנאים למתן יתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	7A
מגורים ב'	7C, 7D, 7E, 7F, 7G, 7H
שביל	7B



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	7A
זיקת הנאה	מגורים ב'	7C, 7E, 7G
מבנה להריסה	מגורים ב'	7D, 7F
קו בנין עילי	מגורים ב'	7D, 7F, 7H

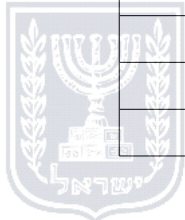
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	6,408	100
סה"כ	6,408	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
57.57	3,689.05		מגורים א'
39.54	2,533.48		מגורים ב'
2.89	185.46		שביל
100	6,407.99	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתא שטח 7A יותרו מבני מגורים של עד 4 קומות.
4.1.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה במגרש 7A תהיה זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת מגרשים 7C, 7E, 7G. זיקת הנאה תירשם בפנקס המקרקעין.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת מבנה חד/ דו משפחתי על כל תא שטח (7C-7H) אשר לא תעלה על שתי קומות + יציאה לגג + מרתף.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> לכל יח"ד יותר חדר יציאה לגג שלא יעלה על 15 מ"ר ברוטו. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.4 מ' נטו ולא ניתן יהיה להוסיף על גג החדר מתקנים כלשהם. גובה כל מבנה לא יעלה על 9.6 מ' מה-0.0, כולל מעקה גג. למסתור של המתקנים ההנדסיים תותר תוספת נקודתית של 1.8 מ' מפני גג קומה א'. המסתור יוצמד למבנה חדר היציאה לגג. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. המצללות יהיו מעץ וגובהן לא יעלה על 3 מ'. לכל יח"ד תותר הקמת בריכת שחיה ומתקנים נלווים (חדר מכונות) בקו בנין של 1.0 מ' מגבול המגרש. שינוי מפלס ה-0.0 המופיע בנספח הבינוי בהיקף של 0.5 מ' +/- לא יחשב כסטיה מהתכנית. המחסנים יהיו בתחום קווי הבנין או בקו בנין 0 (אפס) אחורי בלבד.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> חומרי גמר - כל המבנים יחויבו בחיפוי אבן בהירה 30% בשילוב טיח בגוון מדברי, בתיאום מול מהנדס העיר בשלב הבניה. גדרות המגרשים יהיו אבן לקט אילת עם כרכוב בטון עד גובה 1.5 מ', בתוספת גידור עץ עד לגובה של 2.2 מ'. יותר מצללות עפ"י החוק. גמר המצללות יהיה מעץ טבעי. פחי האשפה יהיו בתחומי המגרשים בנישה מעוצבת כחלק מהגדר בסמוך לחניה או הכניסה לבית. תותר הצללת שטחי חניה במסגרת זכויות הבניה מתכנית זו. ההצללה תהיה מקונסטרוקציית מתכת במילוי עץ. סגירת קירות להצללה שמעל החניה תיחשב כסטיה ניכרת. קרוי החניה יהיה ע"פ פרט אחיד, שיאושר בועדה המקומית בהיתר הראשון והוא יחייב את שאר המגרשים.

4.2	מגורים ב'
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>מגרש 7A יקצה זיקת הנאה לטובת כניסה לרכב ותמרון למגרשים 7C 7E 7G</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	גינון, ריצוף, מעבר להולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה הגדר בין השביל לבין תא שטח 7A לא יעלה על 1.0 מ'. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
											שרות	עיקרי				
3	(6) 3	2	3	1	(5) 2	(4) 9.6	2	50	706	(3) 200	(2) 96	(1) 410	415	7C	מגורים ב'	
5	(8) 3	4.5	2	1	(5) 2	(4) 9.6	1	50	543	(3) 150	(2) 48	(7) 345	390	7D	מגורים ב'	
3	(9) 3	3	3	1	(5) 2	(4) 9.6	2	50	706	(3) 200	(2) 96	(1) 410	415	7E	מגורים ב'	
5	(8) 3	4.5	4.5	1	(5) 2	(4) 9.6	2	50	706	(3) 200	(2) 96	(1) 410	415	7F	מגורים ב'	
3	(6) 3	3	2	1	(5) 2	(4) 9.6	2	50	706	(3) 200	(2) 96	(1) 410	415	7G	מגורים ב'	
5	(8) 3	2	4.5	1	(5) 2	(4) 9.6	1	50	543	(3) 150	(2) 48	(7) 345	390	7H	מגורים ב'	
							10		3910	1100	480	2330			מגורים ב' <סך הכל>	
5	6.5	5	5		4	(11)	24				(10) 1560	2160	3689	7A	מגורים א'	

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: כולל חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל תוספת של 29 מ"ר לכל יח"ד לטובת חצר מקורה בהיקף הבלטת קומה א' ביחס לקומת הקרקע. סגירת השטח המקורה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.
- (2) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: לכל יח"ד - 30 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד, 6 מ"ר מחסן.
- (3) בתחום גבולות קווי הבניין - 100 מ"ר לכל יח"ד בדו משפחתי ו-150 מ"ר בחד משפחתי.
- (4) גובה המבנה כולל מעקות.
- (5) + קומת יציאה לגג.
- (6) ניתן להבליט מרפסות בקומה א מעבר לקו בנין אחורי ב-1.0 מ'. התוספת הנ"ל במידה ואכן תתוכנן הבלטה.
- (7) 45 מ"ר מתוך שטח זה יהיה למטרת שטח עיקרי עבור חצר מקורה בהיקף הבלטת קומה א' ביחס לקומת הקרקע. סגירת השטח המקורה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.
- (8) קו הבנין האחורי בקומת הקרקע יהיה עד 0 (לאור הפרשי גבהים קומת הקרקע נמצאת מתחת למפלס הקרקע של המבנה שמאחור - ראה חתך בנספח הבינוי).
- (9) ניתן להבליט מרפסות בקומה א מעבר לקו בנין אחורי ב-1.0 מ'.
- (10) מתוך סה"כ שטח השירות - 600 מ"ר לחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 סיכונים סיסמיים לבניה חדשה - עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הבקשה להיתר בניה.
- 6.1.3 סיכונים סיסמיים לבניה קיימת - היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י. 413.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה - הכנת תצ"ר.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה - הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן ההיתר.

6.3

היטל השבחה

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

6.4

תכנית בינוי

- 6.5.1 דרוג הבניינים בנספח הבינוי מנחה.
- 6.5.2 נספח הבינוי הינו מנחה לעניין מיקום הכניסות לחניות.

6.5

ניקוז

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

6.6

תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
 ביוב:
 כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.

הוראות בנושא 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.



6.6 תשתיות	6.6
<p>א. קו חשמל מתח נמוך : מהתיל הקיצוני- 2.00 מ' מציר הקו - 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי : מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מציר הקו - 6.50 מ' בשטח פתוח : מציר הקו - 8.50 מ' ג. קו חשמל מתח עליון עד 110-160 ק"ו : בשטח בנוי : מהתיל הקיצוני - 9.50 מ' מציר הקו - 13.00 מ' בשטח פתוח : מציר הקו - 20.00 מ' ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו : מציר הקו : 35.00 מ'.</p> <p>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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	

6.7 הנחיות מיוחדות	6.7
<p>הוראות משרד הבריאות : 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 אויר. 3. 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.</p>	



7. ביצוע התכנית			
7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	שלבי ביצוע	לא רלוונטי	
7.2 מימוש התכנית			
מיידי			