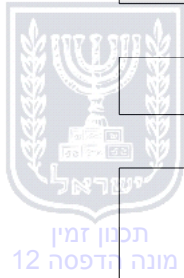


הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0534123

מגרש 229 שחמון רובע 4 אילת



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 :

20/08/2018

להפקיד את התכנית
29/11/2018

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

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לתוספת זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע ולשינויים בקווי הבנין של מגרש 229.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 229 שחמון רובע 4 אילת

602-0534123

מספר התכנית

0.896 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	193900
קואורדינאטה Y	384260

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 אלון	4	

שכונה שחמון רובע 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק	6	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1998	3153	4636	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 209 /03 /2. הוראות תכנית 209 /03 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	209 /03 /2
30/10/1994	514	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /במ/ 151 ממשיכות לחול.	שינוי	151 /במ/ 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			שמואל דודסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דודסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10/12/2017	שמואל דודסון	10/12/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין קווי בנין וגובה מרבי	31/10/2018	שמואל דודסון	31/10/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		25/12/2017	שמואל דודסון	25/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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			ג'.ה.ס. אינווסט בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן (1)	72			ek- arch@bezeq int.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות גב. סמדר חזן ת.ז. 055891600 מורשת החתימה של החברה.

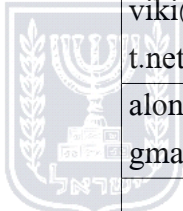
1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ורד לביא			אילת	החשמונאים	36			yanivlavi777@gmail .com
בעלים		יניב לביא			אילת	החשמונאים	36			yanivlavi777@gmail .com
חוכר				ג'.ה.ס. אינווסט בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	72			ek- arch@bezeqint.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ג'.ה.ס. אינווסט בע"מ באמצעות גב. סמדר חזן ת.ז. 055891600 מורשת החתימה של החברה**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	שמואל דודסון	66610	א.כ.אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה (1)	12	08-6325891	08-6325897	ek- viki@bezeqin t.net
	מודד	אליון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	סולית	15			alonmoded@ gmail.com
אדריכל	אדריכל	גדעון כץ ז"ל	2175412	א.כ.אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה	12	08-6325891	08-6325897	

(1) כתובת : ת.ד. 202 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת קומת מרתף, זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע, שינוי תכסית וגובה מרבי, שינוי קוי בנין ותוספת מצללות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומת מרתף.

2. שינוי זכויות הבניה: מאושר- 200 מ"ר שטח עיקרי, 30 מ"ר שטחי שרות ו- 30 מ"ר שטחי שרות לחניה,

מוצע מעל לקרקע - 385 מ"ר שטח עיקרי, 20 מ"ר שטחי שרות.

מוצע מתחת לקרקע - 110 מ"ר שטח עיקרי, 15 מ"ר שטחי שרות.

3. שינוי קווי בנין: מוצע - צדדי ימני ושמאלי 3-4 מ'.

קו בנין תת- קרקעי לבריכת שחיה ויציאה ממרתף 1 מ'.

4. שינוי בגובה מרבי מותר: מוצע - 7.50 מ' לכל סוג הגג.

5. שינוי תכסית מרבית: מוצע - 30% (268.8 מ"ר).

6. שינוי בהוראות למבני עזר- מצללות

7. שינוי בהוראות לגגות- ביטול דרישה לגג רעפים בשטח של 60% מסך שטח הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	229	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	229
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	229



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	896	100
סה"כ	896	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	896.91	100
סה"כ	896.91	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה ליח"ד צמודת קרקע בניין חד משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת מאושר - $+66.50 = -0.00$, סטיה של עד 50 ס"מ לא תהווה סטיה מהתכנית.</p> <p>2. בתא שטח 229 יותר לבנות קומת מרתף ושתי קומות מעל הקרקע בגובה אבסולוטי מרבי של $+74.30$.</p> <p>3. יותר להקים בריכת שחיה ומדרגות יציאה ממרתף בקו בניין 1.0 מ' עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>4. חומרי הגמר יהיו עמידים ויותאמו לאופי הבינוי הקיים עפ"י תכניות מאושרות.</p> <p>5. קיר הפיתוח הצפוני יותאם לכניסה לחניה, כמצויין בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>6. מצללה בקו בניין 0, למעט עבור חניה, תותר בהסכמת השכנים ובכפוף למסירת הודעה אישית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(3) 5	(3)	(3)	(2) 7.5	1	(1) 30	59.15	530	15	110	20	385	896	229	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

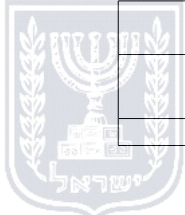
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3) 5	229	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית 30% (268.8 מ"ר).
- (2) גובה המבנה כולל מעקות וכיפות יעמוד על 7.5 מ'.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש לרבות ציון מפורש כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות התומכים בשטחים הגובלים.
4. אישור מהנדס בנין כי בריכת השחייה אינה פוגעת ביסודות המבנה ובקירות התומכים.

6.2**סקר סייסמי**

- רגישות סייסמית:
1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, 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 יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.3**הנחיות מיוחדות**

- בריכה עפ"י הנחיות 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 אוויר.
 - 3) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.4**ניקוז**

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.5**פסולת בניין**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.6**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.7**תשתיות**

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.
1. ביוב:

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית.
 2. 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 או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט



תשתיות	6.7
<p>להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח --- 8.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח --- 20.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח על :</p> <p>מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 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>	



היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית





נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0534123 שם התוכנית: מגרש 229 שחמון רובע 4 אילת
 עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 10.05.17 חתימה: _____
 א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 88101 אילת 202 סל 6325897 פקס 6325897

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד		
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי					
5	4	4	5	---	2	7.5	---	1	150	ל.ר.	260	---	---	200	896	229	אזור מגורים א'	
													(1)	30				
													(2)	30				

הערות:

- (1) - שטחי שירות למעט חניה מקורה
- (2) - שטחי שירות לחניה מקורה

