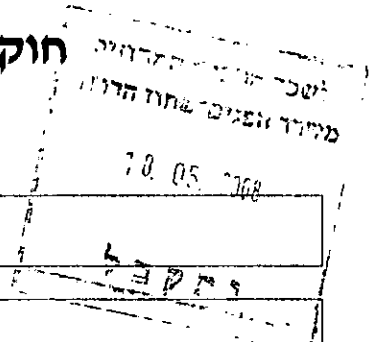


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/214/03/2

שינוי ייעודי קרקע שונים-שכ' שחמון – רובע 6

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר את יעודי הקרקע השונים מבלי לשנות את שטחם.
מטרת התכנית נועדה להכשיר שטח למספר היחידות האמור תוך שמירה מרבית על תוואי
הקרקע הקיימת, להסדיר את השטחים הציבוריים הפתוחים
ולשלבם בתכנון המגורים ליצירת שכונת מגורים מגוונת ואיכותית המשלבת את הסביבה
הפתוחה במבני המגורים.
התכנית נועדה ליצור רצף שטחים ציבוריים בקצה השכונה.
דף ההסבר אינו מהווה מסמך רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

מחוז דרוםתכנית מס' 1/214/03/2**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שינוי ייעודי קרקע שונים-שכ' שחמון-רובע 6

18,034 מ"ר

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 27/1/2008

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה ללא איחוד וחלוקה .

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית
ועדה מחוזית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות בכל תחום התכנית.

1.5	מקום התכנית
-----	-------------

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת
קואורדינאטות Y 383440
X 193260
- 1.5.2 תאור מקום גבולות התכנית שחמון-רובע 6
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב אילת
שכונה שחמון רובע 6
רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	110,111,112,122,129	137
40129	מוסדר	חלק	74,75,76,77,153,155,156,157,180	182,187

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
214/03/2	773,631,632,633,634,635,778,828,827,815,636,1015,926,929

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
214/03/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. יתר ההוראות בתכנית יישארו.	5280	9.3.04
שחמון 73/101/02/2	כפופה		5187	22.5.03
ת.מתאר אילת 101/02/2	כפופה		2893	17.2.83

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גראר גל-אור	15/07/2006	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	גראר גל-אור	10/10/2006		26			מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מקומית	גראר גל-אור	15/07/2006	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:500	מחייב	נספח כינוי
	ועדה מקומית	אינג' גסאן מזאוני	5/12/07	2	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:250	מנחה	נספח הסדרת חניה

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות פ.ח.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6378852		08-6315365	145/1	האש"ל אילת			513839472	גבעת שחמון בע"מ		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מ.מ.י
		08-6264250	08-6264333	התקווה 4 ב"ש קרית הממשלה	מינהל מקרקעי ישראל					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Gf2005@012.net.il	050-8961272	054-3118790	03-5775072	בן גוריון 1 בני ברק		83970	067945477	מראר גל-אור	אדריכל	אדריכל
Vitaly-medidot1@bezeqint.net	08-6323124	052-3931888	08-6323122	אילת ת.ד. 200		920	307172635	ויטלי סוסניצקי	מודד מוסמך	מודד
mgassan@zahav.net.il	04-6566475	050-5589133	04-6566475	נצרת ת.ד. 8064		79631	023498785	גסאן מוזאווי	מהנדס אורחי	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	ל.ר.

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**

שינוי במיקום וייעודי קרקע לצורכי הסדרת שטח ציבורי פתוח, מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, שטח לבנייני צבור, שבילים ושטח למתקן הנדסי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במיקום וייעודי הקרקע של מגרשים לצורכי ציבור, מגורים ומתקנים הנדסיים.
א. שצ"פ ב. מבנים ומוסדות ציבור ג. מגורים ב' + חזית מסחרית ד. מגורים ב' ה. שטח למתקנים הנדסיים ו. שביל.

2. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

2.1 במגרש 632 A במקומות המיועדים לחזית מסחרית גובה הקומה יהיה 2.70 מ' במקום 5.0 מ' וללא אפשרות לבניית גלריה.
2.2 הגדלת תכסית קרקע מרבית.

3. שינוי בקווי בנין.

3.1 קו בנין צידי במגרשים 632A, 631A יהיה 1.0 מ' במקום 4.0-3.0 מ' (בקטע הגובל בשצ"פ).
במגרש 635 A קו הבנין לשצ"פ ולשב"צ יהיה 2.0 מ' במקום 3.0 מ'.

3.2 קו בנין קדמי במגרשים 631 A, 632 A החדשים בקטע הגובל בכביש מס' 61, יהיו 1.0 מ' במקום 3.0 מ'.

4.1 שינוי בזכויות ומגבלות בנייה על ידי הפחתת זכויות הבניה שניתנו עבור חזית מסחרית ותוספת זכויות בניה למטרות עיקריות למגורים ולמטרות שירות במגרשים המיועדים למגורים ומגורים ב' עם חזית מסחרית.

5. שינויים בבינוי.

5.1 שינוי בגובה מפלסי הכניסה הקובעת למגרשים 635 A, 632A, 631A מהמוצע בנספח הבינוי של תכנית 214/03/2.

5.2 תוספת קומת גג בתא שטח 635A.

5.3 שינוי במספר הבניינים בתא השטח.

5.4 תוספת קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	18.034
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
סה"כ 8480 מ"ר	8480		+500	7980	מ"ר	מגורים
סה"כ 55 יח"ד	55		-21	76	מס' יח"ד	
סה"כ 40 מ"ר	40		-500	540	מ"ר	מסחר
	450		0	450	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		773A	מבנים למוסדות ציבור
		778A	מבנים ומוסדות ציבור לדת
		635A, 631A	מגורים ב'
		829A, 827A, 828A	שצ"פ
		1015A	מתקנים הנדסיים
		929A, 926A	שביל
		1000, 1001	דרך מאושרת
		632A	מגורים ב' עם חזית מסחרית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד – שטח בנייני צבור

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 214/03/2

4.1.2 הוראות

בהתאם לתשריט

עבור מגרש 778A - לא יותר משתי קומות על הקרקע.

עבור מגרש 773A - לא יותר מקומה אחת על הקרקע.

א. קוי בנין

ב. גובה

ג. חניה

כמות החניות המותרת עפ"י תקן החניה הרלוונטי בזמן הוצאת ההיתר.

ד. חומרי גמר

חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת.

החומרים שיוותרו הינם:

- טיח חלק עם גמר צבע (עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר)
- אריחים קרמיים ללא גלזורה
- אבן מסותת או מנוסרת עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר
- יותר שילוב של חומרים עפ"י פרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר
- כיסוי חיצוני (cladding) מחומרים עמידים

ה. מתקנים טכניים

כל המתקנים הטכניים שיוצבו במבנה יוסתרו ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק

בלתי נפרד

מעיצוב הבנין ובאותם חומרי הגמר.

4.2 יעוד – שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 214/03/2

4.2.2 הוראות

חומרי גמר

קירות תמך וגדרות בשצ"פים יהיו מאבן טבעית בהתאם לנספח הנחיות

אדריכל הנוף,

יותר שימוש בגמר טיח עמיד למים (עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר).

4.3 יעוד – מגורים ב'**4.3.1 שימושים**

באיוור זה תותר הקמתם של מבנים לדירות, דירות גג, דירות דופלקס ופנטהאוזים.

4.3.2 הוראות

- א. גובה המבנים
תותר הקמת מבני מגורים בדירוג עד שבע קומות.
תותר בכל מיקום במגרש בניה מדורגת כך שבשום מיקום לא יוצר חתך אנכי של יותר מ- 3 קומות. למעט במקומות בהם נדרשה הקלה לענין זה.
- ב. צפיפות
תותר בניית עד שלוש יחידות מגורים בקומה
- ג. דירות גן
לדירות הנושקות לקרקע יצורפו חלקים של המגרש לצורך חצרות פרטיות ויותר כניסות נפרדות ובתנאי שתהא זו הכניסה היחידה לדירה
- ד. מחסנים
תותר בניית מחסנים עד 10 מ"ר ליחידת דיור כחלק משטחי השירות של המבנה ובתחום המבנה ו/או החניה התת-קרקעית בלבד.
- ה. מרפסות
מרפסות גג יהיו בעומק מינימלי של 1.80 מ' מחזית הבנין, מרפסות זיזיות יהיו בבליטה מקסימלית של עד 4.80 מ'.
מרפסות גג יוצללו בפרגולות עשויות עץ, פלדה או קורות בטון יצוק כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויצוינו כחלק בלתי נפרד מהחזיתות המוגשות להיתר בניה.

4.4 יעוד – מגורים ב' עם חזית מסחרית**4.4.1 שימושים**

יותר שימושים מסחריים שאינם מהווים מטרד לסביבת מגורים כגון: משרד, קליניקה.

4.4.2 הוראות

- א. גובה
גובה הקומה המסחרית נטו יהיה 2.70 מ'
- ב. גישה
תובטח גישה מהרחוב והפרדה בגישה ובחניה בין יחידות המסחר למגורים.

4.5 יעוד – מתקנים הנדסיים**4.5.1 שימושים**

מיועד למתקן טרנספורמציה

4.6 יעוד - שביל**4.6.1 שימושים**

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 214/03/2

4.7 יעוד – דרך**4.7.1 שימושים**

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 214/03/2

5. טבלת זכויות והוראות בניה

ע"ד	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית מרבית במ"ר	מספר יחיד מסר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) עפ"י נספח ב'ני		
			מעל לכניסה הקובעת	שטחי שירות	שטחי עיקרי							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	773A	1302	200	50		250	16.67	250	1		4.5	1		3	3	3
מגורים ב'	778A	732	250	45		295	55.24	295	1		6.0	2		5	2	(0)1
בהתאם לתכנית מס' 214 /03 /2																
שצ"פ	827A	853														
	828A	571														
	829A	681														
בהתאם לתכנית מס' 214 /03 /2																
מגורים ב' עם חזית מסחרית	4428 632A	4273	1750	40	1897	7920	178.86	3900	25	5.6	12.0	3	4	עפ"י נספח הבינוי	עפ"י נספח הבינוי	עפ"י נספח הבינוי
מסחר						58	1.35					1+	4	עפ"י נספח הבינוי	עפ"י נספח הבינוי	עפ"י נספח הבינוי
מגורים ב'	631A	3271	3157	1294	1402	5853	178.93	3900	20	6.1	16.0	3	4	עפ"י נספח הבינוי	עפ"י נספח הבינוי	עפ"י נספח הבינוי
	635A	1768	1050	300	500	1850	104.69	1110	10	5.6	16.0	4				
סה"כ		9467	8480	3344	40	15681			55							
מתקנים הנדסיים	1015A	172			172							1				

- מפלס הקרקע (0.00 כניסה קובעת לבנין) יקבע בתכנית הבינוי להיתר בניה לרבות פתרון חניה מתחת (תת-קרקעית).

במגרש משופע מפלס הכניסה הקובעת ייקבע לכל בנין בנפרד פתרון החניה ושטחי השירות מתחת ומעל לקרקע יתייחס למפלס הכניסה הקובעת הגבוהה במגרש.

- גובה קומה מכסי יהיה 3.90 מ', רום הבנין יקבע עפ"י מספר הקומות מקסימלי, תותר בניית חדר מעליות ומסותורים מעבר לרום המותר בגובה של עד 2.5 מ'.

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

1. היתרי בנייה ינתנו עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכנית מפורטת מס' 214/03/2 ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
1. במסגרת היתר הבניה בשטחים המיועדים למסחר יינתן פיתרון לשטחי אחסנה, פינוי אשפה, מתקני מיזוג אויר ומתקנים טכניים אחרים.
2. מתקני הגז, הדלק, חשמל וכיו"ב ישולבו ויוסדרו באופן אחיד עפ"י תכנית הפיתוח בשטח המגרש.
3. בניית מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תהיה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ועפ"י הנחיית חח"י.
4. תנאי להיתר בניה במגרשים הציבוריים יהיה אישור תכנית הכוללת הסדרי בטיחות להעלאה והורדת תלמידים. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע התכנית הנ"ל.

6.2 חניה

מספר מקומות החניה יחושב לפי תקן חניה עפ"י תכנית מתאר אילת או עפ"י תקן חניה ארצי כל דרישות החניה יבוצעו בתחומי המגרשים. (עפ"י תכנית 214/03/2)

6.3 חלוקה ורישום

א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה."

6.6 זיקת הנאה למעבר רגלי

תותר זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט מדרך מס' 61 (בצד המזרחי של התכנית) לשטחי החזית המסחרית במגרש 632A.
זיקת הנאה למעבר רגלי תעוגן ברישום פנקסי המקרקעין.

6.5 הוראות בדבר סיכוני רעידות אדמה

1. הוראות תכנון לשטח התכנון הנדון:
 - עמידת מבנים בפני רעידות אדמה תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 (על כל חלקיו ותיקוניו) כאשר לצורך חישוב ערך המקדם הסיסמי CD במבנים שאינם מושתתים בסלע היסוד הטבעי יוצב מקדם תשתית בערך של $S \geq 1.5$.
 - עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע תחוייב בדיקת עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע במסגרת התנאים להיתרי בניה. הוצאת היתרי בניה תותנה בהכנת תכניות פיתוח למקבצי מגרשים בקני"מ 1:500 שתאושרנה בועדה המקומית.
 - במסגרת תכנית הפיתוח כאמור יערכו סקרים גיאוטכניים לבינוי ובהתאם לממצאיהם יבוצעו סקרי תגובת אתר (סקר סיסמי) לקביעת ספקטרום התאוצות לתכנון מבנים.
 - תאסר בניית קומת עמודים מפולשת.
 - תכנון גיאומטרי של מבנים ייעשה בהסתמך על חוות דעת מוקדמת של המהנדס האחראי לתכנון השלד באופן שיבטיח את עמידותם בפני תנודות סיסמיות.
 - במבנים "מיוחדים" שאינם "סדירים" (אי רגולריים) כהגדרתם בת"י 413, יצורף לבקשה תצהיר מהנדס בנושא.

6.6 הוראות אדריכליות

1. **מתקנים טכניים**
 - כל המתקנים הטכניים שיוצבו על גג המבנים יוסתרו ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין ובאותם חומרי גמר.
2. **צנרת פרטיות לבתים :**
 - כל צנרת בבנין (כגון : ביוב,מים,חשמל,טלפון,טלוויזיה,גז,דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
3. **חומרי גמר :**
 - חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיוותרו הינם :
 - טיח חלק עם גמר צבע (עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר).
 - אריחים
 - אבן מסותת או מנוסרת כגון : חברונית,כורכר,אבן חול וכד' (עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר)
 - יותר שילוב של החומרים בכפוף לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
 - שעור החיפוי בכל המבנים באזור ב', לא יפחת מ- 80% משטח החזיתות.
4. **גגות :**
 - בכל אזורי המגורים יותר טיח חלק עם גמר צבע
 - גגות כל הבניינים יהיו שטוחים, כאשר גמר משטח הגג יהיה אחיד לכל מבנן, גמר ריצוף או חצץ.
 - הבידוד והאיטום לגגות יהיו עפ"י נספח אקלימי מנחה (נספח ג').
5. **ממ"דים :**
 - בהתאם לדרישות הג"א
6. **פרגולות :**
 - פרגולות להצללה באזורי מגורים יהיו אחידות בעיצובן לכל חלקה או מבנן ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בקני"מ 1:20.
7. **גובה הבניינים :**
 - גובה קומה מכסימלי יהיה 3.5 מ' למגורים ומסחר, 4.5 מ' לבניה ציבורית.
8. **בטיחות טיסה :**
 - על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של שדה התעופה אילת בהתאם לקיום המצוינים בשריט.
 - הגובה המירבי המותר לבניה הוא הגובה המתקבל ממישור הנוצר ע"י קוים אלה.
 - אין לחרוג מגובה זה אם בבניה ובין אם בדרך של מתן הקלה בבקשה להיתר בניה.

9. תשתית כבלים וטלויזיה :

בהתאם להנחיות ספק הכבלים באיזור ובאופן אשר לא יהיה גלוי לעין.

10. מרפסות שירות:

באזור ב' תהיה בכל יחידת דיור מרפסת שרות או שטח המוקצה לשרות אשר יתאים להתקנת :

- יח' עיבוי של מתקן מיזוג האויר
- מתקן מסתור לתליית כביסה.
- יותר שימוש במסתור בנוי עם פתחים המהווה חלק מחזית הבנין.

6.6.1 פיתוח**1. מתקני אשפה :**

מתקני האשפה ישולבו באופן אחיד עפ"י תכנית הפיתוח בשטח או בגדר המגרש או בקיר החניה באופן אשר לא יבלוט לכבישים הראשיים.

2. גדרות :

גדרות וקירות תמך בפרויקט ייבנו מאבן מקומית או שווה ערך. גובה מירבי לקירות הגובלים בחזית המגרש לא יעלה על 2.0 מ' מהמדרכה הסמוכה ובאופן מדורג עפ"י שפוע המדרכה ובהפרשי גובה של עד 50 ס"מ בין מפלס אחד לשני..

פיתוח מעברים צבוריים שכונתיים :

במעברים הציבוריים השכונתיים יינטעו עצים בוגרים.

6.6.2 תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל ואיכות הסביבה:

כללי:

אספקת מים, ניקוז, ביוב, ומתקנים סילוק אשפה יהיו בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים כגון לשכת הבריאות המחוזית, רשות הכיבוי ומהנדס הרשות המקומית.

א.תשתיות:

1. כל מערכת התשתיות בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.
2. רשתות אספקת חשמל, תקשורת, כבלים וטלויזיה לסוגיהן תהינה תת-קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המתאימות לכך.
3. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיכוני	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/מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים/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 אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחח"י – מחוז הדרום.
4. יותר מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. הקיום יונחו בצמוד ככל האפשר לקו המגרש.
5. יותר ניקוז על קרקעי בתחום מגרשים פרטיים ויחויב באם יידרש מעבר מיי הנגר העיליים ממגרש למגרש ע"י תיאום הפיתוח בין מגרשים סמוכים.
6. כל עבודות הניקוז וסילוק נגר עילי יבוצעו בכפוף להנחיות המסמך המלווה לתכנית מתאר מס' 73/101/02/2.

ב.ביוב:

1. רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר אילת וכל בית יהיה מחובר לרשת הביוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ללא שלבים	מיידי	ללא התניה

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
גבעת שחמון בע"מ	51-383947-2	ח.פ. 51-383947-2	הרי לנו ההגדות לקרנות לתכנית, כתנאי סיווג תחילה כזוהבת של רשויות התכנון המוסמכות. החיתמתנו הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקקה השטה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין החיתמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הדרון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנוהגים כל דין.	27.11.2007
בעלי עניין בקרקע	ממ"י	לכך, הנה מסמך מוגדר בה כ"א"מ נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין תשלום המלך התכנית, אין בחיתמתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. אכן החיתמתנו ניתנת אך ורק מטעמי ממש החלטות. נכיר: 5.08.2007 מחנן הדרים	גל אור פנשרין אדריכלים בע"מ	27.11.2007
ג'ראר גל-אור	067945477			
עורך התכנית				

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
☐	☐	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
☐	☐	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
☐	☐	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
☐	☐	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
☐	☐	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
☐	☐	• שמירת מקומות קדושים		
☐	☐	• בתי קברות		
☐	☐	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
☐	☐	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון)?		
☐	☐	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
☐	☐	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
☐	☐	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	☐	מספר התוכנית		
	☐	שם התוכנית	1.1	
	☐	מחוז		
	☐	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	☐	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	☐	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	☐	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	v	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	v	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכר?	v	
		אם כן, פרט: <u>בינוי ותניה</u>		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	v	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	v	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	v	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	v	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	v	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	v	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	v	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	v	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	v	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	v	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	v	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או :		
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	v	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	v	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	v	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

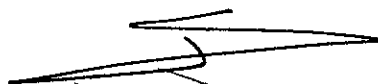
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ג'ראר גל-אור (שם), מספר זהות 067945477,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 1/214/03/2 ששמה שינוי ייעודי קרקע שונים-שכ' שחמון-רובע 6 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 83970.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו בסיוע יועץ
 א. גסאן מזאווי מהנדס אזרחי נספח הסדר חניה
- ב. _____
- ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספח בינוי) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



גל אור-משבין
אדריכלים בע"מ

חתימת המצהיר

25.05.2008

27.1.2008

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ג'סאן מזאווי (שם), מספר זהות 023498785,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 1/214/03/2 ששמה שינוי ייעודי קרקע שונים – שכי' שחמון – רובע 6 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 79631 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני ערכתי את הנושאים נספח הסדר חניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


מזאווי ג'סאן
 מהנדס תנועה וכבישים
 מ.ר. 79631-טל. 050/5589133

27.1.2008

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1/214/03/2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 26.06.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



ויטלי סוסניצקי 902

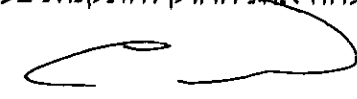
חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 24.09.04 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



902
מספר רשיון

חתימה

שם המודד המוסמך ויטלי סוסניצקי

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור/לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית