



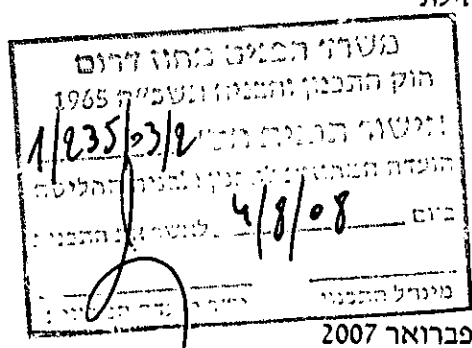
מס' ת-5-667

הוראות התכנית

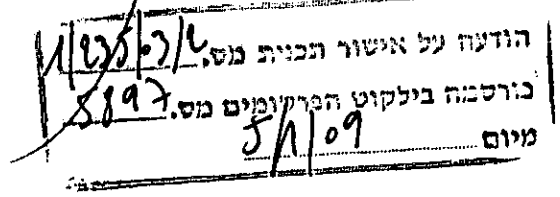
תכנית מס' 1/235/03/2

מגרש מס' 111 רחוב האפרסק, רובע 4 שחמון

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : רח' האפרסק 5, שכונת השחמון רובע 4, אילת
- גוש : 40083
- חלקה : 11
- יזום ומגיש התכנית : אלוש ג'ואל דרכון צרפתי 03 XI 206569 באמצעות עו"ד שלמה דרעי (מס' רשיון 10325) רח' האפרסק 5 אילת, טל. 08-6334703
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- עורך התכנית : אדרי' גדעון כץ (מס' רשיון 116163) א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ, ת.ד. 202 אילת טל. 08-6325891



מרץ 2005, אוגוסט 2006, דצמבר 2006, פברואר 2007 : תאריך
נובמבר 2007, ספטמבר 2008



מבוא

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להסדרת תוספות בניה שנבנו בתחום קווי המתאר של המבנה ובניית מעלית עלייה לגג.

כמו כן מאפשרת התכנית בניית בריכה ומבני עזר כמפורט:

סככה, סאונה, חדר משק, ביתן לשומר, חדר מכונות למעלית וחדר מכונות לבריכה

מחוץ לקווי הבניין כמסומן בתשריט ונספח הבינוי.

1. שם התכנית : תכנית מס' 1/235/03/2 :
מגרש מס' 111 רחוב האפרסק, רובע 4 שחמון
2. ציונים בתשריט : כמתואר בתשריט ומסומן במקרא התשריט.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250.
4. שטח התכנית : 0.678 דונם
5. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכנית מס' 2/במ/151 בתחום גבולות תכנית זו.
6. מטרת התכנית : א. קביעת שטחי הבניה מרביים מותר – למטרות עיקריות 200 מ"ר ושרות 60 מ"ר, מוצע - למטרות עיקריות 287 מ"ר ושרות 63 מ"ר.
ב. קביעת גבהים מרביים לבניה.
ג. שינוי נקודתי לקו בנין קיים עבור מעלית.
ד. קביעת הוראות לבניית בריכה ומבני עזר כמפורט : סככה, סאונה, חדר משק, ביתן לשומר, חדר מכונות למעלית וחדר מכונות לבריכה מחוץ לקווי הבניין על פי קווי בניין נקודתיים.
ה. ביטול החיוב 60% גגות רעפים.
7. תכליות ושימושים : מגורים א' - באזור זה תותר הקמת של מבנה צמוד קרקע בבניין חד משפחתי. תותר הקמת מבני עזר נפרדים, בריכת שחיה ומעלית כמפורט בנספח הבינוי.

8. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

א. מצב קיים

מס' יח"ד	גובה בנייה מרבי מותר מעל ±0.00	קווי בנין			זכויות בנייה				שטח המגרש מינימלי בדונם	מס' מגרש	יעוד המגרש
		אחורי	צדדי	קדמי	מיקום	למטרות עיקריות מ"ר	למטרות שיות מ"ר	סה"כ עיקרי + שיות מ"ר			
1	2	5.0	4.0	5.0	מעל הקרקע	חניה מקורה - 30	260	200	0.540	111	אזור מגורים א'
						למעט חניה מקורה - 30	260	60			
								200			

- הערה** :
1. גובה הבניה - המותר לא יעלה על 2 קומות.
 - גובה מרבי לאיזור גג שטוח: עד ל- 7.0 מ'.
 - גובה מרבי למבנה עם גג רעפים משופע: עד ל- 7.5 מ'.
 - הגובה ימדד ממפלס ±0.00 של הבנין (מפלס הכניסה) שיקבע בתכנית פרצלציה בה יפורטו לכל מגרש נקודות ±0.00 שממנה יקבע גובה המבנה. תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית.
 2. כיסוי קרקע מרבי 150 מ"ר.
 3. מבני עזר – לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה שתבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות – במידות: 3.0 X 5.0 מ' בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. על פי הנחיות עיריית אילת. במידה ותיבנה חניה מקורה בתחום הבנין היא תהיה לשתי מכוניות בשטח כולל של לא יותר מ- 30.0 מ"ר.
 4. גגות – הגגות יהיו רעפים או גג רעפים עם שילוב של גגות שטוחים ובתנאי שגגות הרעפים יחוו 60% משטח הגג.

ב. מצב מוצע

מס' יח"ד	גובה בנייה מרבי מותר מעל ±0.00		קווי בנין			תכנית מרבית מ"ר	זכויות בנייה				שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד המגרש
	מס' קומות	מ'	אחורי	צדדי	קדמי		סה"כ עיקרי + שרות מ"ר	למטרות שרות מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר	מיקום			
1	2	9.65 ^(1.2)	כמסומן בתשריט			212	350	40	287	מעל הקרקע	0.678	111	אזור מגורים א'
							מבני עזר - 23 ^(1.5)						
							350	63	287	סה"כ לכל הקומות			

גובה הבניה -

1 :

הערה

- 1.1 גובה מרבי לאזור גג שטוח : עד ל- 8.20 מ'.
- 1.2 גובה מרבי לפיר מעלית : עד ל- 9.65 מ'.
- 1.3 גובה מרבי לפרגולה על הגג : עד ל- 9.60 מ'.
- 1.4 הגובה ימדד ממפלס ±0.00 של הבנין (מפלס הכניסה) תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 1.5 גובה מבני עזר לא יעלו על 2.50 מ'.

גגות - תותר בנית מבנה בעל גג שטוח.

9. הנחיות לבניוי ועיצוב אדריכלי : א.

ב. **מבני עזר - תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהבניין העיקרי ומחוץ לקווי הבניין במפורט :**

- חדר משק, סאונה, סככה וחדר מכונות לבריכה צמוד לגבולו הדרומי של המגרש, כמסומן בתשריט ונספח הבינוי,

- ביתן לשומר וחדר מכונות צמוד לגבולו הצפוני של המגרש, כמסומן בתשריט ונספח הבינוי.

ג. **בריכת שחיה - תותר הקמת בריכת שחיה במרחק שלא יקטן מ-1.0 מ' מגבול המגרש.**

ד. **מצללות - תותר הקמת מצללה על גג המבנה בגודל שלא יעלה על 10.0 מ"ר וגובה המרבי לא יעלה על 9.60 מ' מעל למפלס ה-0.00+**

א. **10. שירותים ומערכות תשתית :** כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותחוברנה לרשת העירונית, הכל לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.

אספקת מים - היזם יבצע חבור לרשת המים.

ביוב - תבוצע מערכת ביוב עם חבור למערכת הביוב העירונית.

ניקוז - ע"י חלחול או נגר עילי עד לנקודת חלחול בגבולות המגרש.

חשמל - היזם יבצע חבור לרשת החשמל הארצית.

פנוי אשפה - מיקום ושיטה בתאום עיריית אילת וע"פ דרישות ש.פ.ע. הוראות בינוי ופיתוח לתשתיות חשמל :

א לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל

עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים

גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה,

בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק

הבולט ביותר של המבנה :

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

- 11. חניה** : החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- 12. תנאים למתן היתר בניה** : היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים -
- א. מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א.
 - ב. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקני"מ 1:20. מצללות לקירוי חניונים יהיו אחידות בעיצובן לכל אזור ייעוד. ההנחיות לעיצובן הן חלק מתכנית הבינוי לביצוע והן יפורטו בבקשה להיתר בקני"מ 1:20.
 - ג. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידתם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת ההיתר.
- 12. הפקעות לצורכי 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.
- 13. תוקף התכנית** : התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

14. חתימות :

מגישי התכנית :

אלוש גיואל דרכון צרפתי 03 XI 206569
באמצעות עו"ד שלמה דרעי מס' רשיון 10325

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי

עורך התכנית :

אדר' גדעון כץ (מס' רשיון 116163)

היו לבי ההגדרה עקרונות להכניח, כתנאי שזו תהיה
כ. הוצאת עם רשיון התכנון המוסמכות.
החיימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמו הסכם
מתאים בניגו, ואין החיימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוזה ועפ"י כל דין.
למנון הסר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
דנין השטח בנין השטח והלוי התכנית, אין בהחיימתנו
השטח הכרה או הודאה בעיוס הסכם כאמור ו/או
ייחוד על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
לאחריו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכוה
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
שכן החיימתנו ניתנת אך ורק במקודת כבס הכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
תאריך: 11.08.08

שלמה דרעי עו"ד
מס' רשיון 10325
טל: 050-5254982

א.כ. אדריכלים (1997) ג.נ. 1
ת.ד. 202 אגלת 88101
א.כ. אדריכלים (1997) ז"ע"מ, ת.ד. 202 אילת 6325891 פקס: 6325897
24.09.08