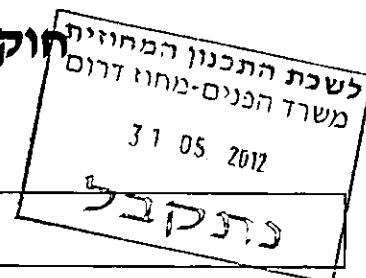


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/214/03/2

שם תוכנית: שינוי בזכויות בניה מגרש 247 שכונת שחמון רובע 6, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>28/5/12</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>24/7/12</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 247 רובע 6 שחמון :
שינוי במפלס ה- ± 0.00 ללא שינוי ברום גובה, שינוי קו בניין של בריכה , בנית קומת
מרתף ותוספת זכויות, במסגרת יעוד של מגורים אי' רובע 6 שחמון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי בזכויות בניה מגרש 247 שכונת
שחמון רובע 6, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

5/214/03/2

מספר התוכנית

1.292 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

מאי 2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת**

קואורדינטה X 193350
קואורדינטה Y 383475

1.5.2 תיאור מקום רח' מליסה 1, שחמון, אילת**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה דרום

יישוב אילת

שכונה שחמון, רובע 6
רחוב רח' מליסה
מספר בית 1

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	• מוסדר	• חלק מהגוש	39	187, 185, 184

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
417/מק/2	247

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
214/03/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 214/03/2 ממשיכות לחול.	5280	9/3/04
417/מק/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 417/מק/2 ממשיכות לחול.	(12)1/09	20/1/09

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	• מחייב	1:250		1	מאי 2012	איייל לונגאסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		מאי 2012	איייל לונגאסי	עיריית אילת.	
תכנית בינוי	• מנחה • מחייב לגבי קווי הבניין ורום המובה	1:200		1	מאי 2012	איייל לונגאסי	עיריית אילת.	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			08-9745777	ת.ד. 10026 מודיעין עילית 71919 אצל ע"יד עילי לווין ת.ד. 58395724	לא רלבנטי	לא רלבנטי	013276258	אוהדה נורית	לא רלבנטי	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	/ מקצוע תואר
				ל"ר		ל"ר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	/ מקצוע תואר	
			08-6264333	רח' התקוות 4 קריית הממשלה באר שבע	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	• בעלים
			08-9745777	ת.ד. 10026 מודיעין עילית 71919 אצל ע"יד עילי לווין ת.ד. 58395724	לא רלבנטי	לא רלבנטי	013276258	אוהדה נורית	לא רלבנטי	• חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	/ מקצוע תואר	
	6370861	0523443825	6340269	ת.ד. 4077 אילת		83782	058437633	אייל לונסי	אדריכל מודד	• אדריכל
	6323124		6323122	ת.ד. 200 אילת		902		ויטלי סוסניצקי	מוסמר	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בניין לבריכה בגבול עם מגרש שכן ל- 1 מטר.
2. שינוי מפלס ± 0.00 ל +72.50, שינוי של 1 מ' למפלס המאושר, +71.50 ללא הגבהת רום גובה.
3. תוספת זכויות בניה: מאושר- 180 מ"ר, תוספת 70 מ"ר עיקרי.
4. בניית מרתף בשטח של 105 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	1.292 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (עיקרי)	מ"ר	180 מ"ר	70+ (עיקרי)	250		
	מ"ר	--	105+ (עיקרי למרתף)	105		
	מס' יח"ד	1	-	1		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע,תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	247	מגורים א'2
				61	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מונע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד		אחוזים	מ"ר	יעד
53.5%	691	מגורים א' 2		53.5%	691	מגורים א
46.5%	601	דרך מאושרת		46.5%	601	דרך מאושרת
100%	1292	סה"כ		100%	1292	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' 2
4.1.1	שימושים
א.	מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע ומרתף.
4.1.2	הוראות
א.	תוספת זכויות הבניה יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.1
ב.	בניית קומת מרתף בשטח של 105 מ"ר.
ג.	יחידת דיור 1 במפלס $\pm 0.00 = +72.50$.
ד.	קביעת קו בניין לבריכה וחדר מכונות בגבול עם מגרש שכן.
ה.	מגבלות בניה: באזור המסומן "מגבלות בניה" (תחום סיסמי ב' לפי תכנית מס' 214/03/2) תותר בנית מבנה מגורים במגבלות גובה מרבי של 3 קומות.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך, כביש מעבר לכלי רכב ומדרכה למעבר הולכי רגל
4.2.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית מאושרת מס' 2/מק/417

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע, עפ"י תכנית ז' :

5.1

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר משטח תא השטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים					גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	ציד- ציד- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בנייה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה								
2 (2)	2	2 (2)	2 (2)	1	2	8.50 מ"מפלט 0.007 האבסולוטי (3)	1000/691 =1.44	1	200	58.61	405	---	105	20+ 30 מ' לחניה	250	691	247	מגורים ז'א

הערות:

- (1) שטחי השירות כוללים : מ"ר, חדר שירות, מחסן גינה, מחסן ביתי ומזווה.
- (2) שינוי קו בנין נקודתי לפי המסומן בתשריט.
- (3) כולל מתקנים ממפלס 0.00 האבסולוטי, עפ"י תבע מאושרת 2/מק/417.

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, חוות הדעת חייבת לציין במפורש את אחריות הקונס' למניעת עירעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.

6.2 סיכונים סיסמיים

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
בשטח המסומן "מגבלות בניה" (אזור סיסמי ב' כמפורט בתכנית מס' 5/214/03/2 רובע 6 שחמוך) יש לערוך בדיקה גיאוטכנית לרבות הצגת חוות דעת והמלצות לביסוס מבנים. תכנונים הגיאומטרי של המבנה וביסוסו יבטיחו את המידות כנגד תזוזות יחסיות אנכיות של עד 5 ס"מ לאורך קו אקראי מקביל להעתקים הגיאולוגיים לפי הנתונים הסיסמיים של האזור.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 עיצוב וחומרי גמר

1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומרי וצבע הבנין.
2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הינם:
 - טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
 - אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.
 - חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות התב"ע.

6.5 בריכה

- תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ' בגבול עם מגרש שכן, במגבלות הבאות:
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 מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: נורית אוחנה	חתימה:	תאריך: 6/6/12
	חברה:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה: לוגסי אייל אדריכלים מ.ד. 83782	תאריך: 5/12
	תאגיד:	ת.ד. 4077 אילת, 88000	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ממ"י		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: נורית אוחנה	חתימה:	תאריך: 6/6/12
	תאגיד:		מספר תאגיד: