

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
19.12.2012
נדב קבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14/214/03/2
שם תוכנית: מגרש 466 שחמון רובע 6, אילת

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>19.12.2012</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>[Signature]</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה עתידית במגרש 466 בשחמון רובע 6 באילת.

בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, שינוי מפלס ה-0.00 ללא שינוי בגובה האבסולוטי המרבי המותר, שינוי במיקום הקומות ביחס לקומת כניסה הקובעת, כך ששתי קומות יהיו מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחתיה, שינויים בקווי בנין צדדי ואחורי ושינוי תכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 466, שחמון רובע 6, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14/214/03/2

מספר התוכנית

0.698 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 12.12.2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

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 193275
קואורדינטה Y 383300

1.5.2 תיאור מקום בין רח' גז השדה ורח' דודאים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת

שכונה רחוב מספר בית שחמון רובע 6 רח' דרך התבלינים 50

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק מהגוש	75	135

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
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.01.2010	6055	התכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 417/מק/2 ממשיכות לחול.	שינוי	417/מק/2
09.03.2004	5280	התכנית כפופה לתכנית מסי 214/03/2 פרט לשינויים המצויינים בתכנית זו.	כפיפות	214/03/2
22.05.2003	5187	התכנית כפופה לתכנית מתאר שחמון על שינויה	כפיפות	73/101/02/2
17.02.1983	2893	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	כפיפות	101/02/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' גדעון כץ	12.12.2012	---	15	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	12.12.2012	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' גדעון כץ	12.12.2012	1	---	1:100	מחייב לעניין קווי בנין, תכנית ומפלס כניסה הקובעת	נספח בנין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המגבנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5326922		ת.ד. 1278 אילת	---	---	---	465024139	אברט מייקל לואיס מיוצג ע"י ברנס גיין ת.ז. 309635654	

זים במועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר בעלים
			08-6264333	רח' התקווה ת.ד. 233 באר שבע 84101 קריית הממשלה		מנהל מקרקעי ישראל	465024139	465024139	אברט מייקל לואיס		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		א.ב. אדריכלים ארבעימ (1997)	116163	016534711	גדעון כץ		עורך ראשי
medidotl@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדירות אילת המדסה	902	307172635	ויטלי סוסיניצקי		מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה עתידית במגרש 466 בשחמון רובע 6 באילת.

בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, שינוי מפלס ה-0.00 ללא שינוי בגובה האבסולוטי המרבי המותר, שינוי במיקום הקומות ביחס לקומת כניסה הקובעת, כך ששתי קומות יהיו מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחתיה, שינויים בקווי בנין צדדי ואחורי ושינוי תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (1) שינוי זכויות הבניה:
 שטח עיקרי מותר: 180.0 מ"ר.
 מוצע: 312.0 מ"ר (תוספת של 132.0 מ"ר)
 שטח שירות מותר: 20.0 מ"ר + 30.0 מ"ר לחניה
 מוצע: 20.0 מ"ר + 30.0 מ"ר לחניה
- (2) שינוי מרווחי קווי בניה:
 קו בניין צדדי (מזרחי):
 מאושר: 2.0 מ'
 מוצע: 1.9-0 מ' קו בניין תת קרקעי
 קו בניין אחורי (צפוני):
 מאושר: 4.0 מ'
 מוצע: 3.6 מ'
 0.9 מ' קו בניין תת קרקעי לחדר מכונות
- (3) שינוי תכסית:
 מאושר: 200.00 מ"ר
 מוצע: 205.00 מ"ר
- (4) שינוי מפלס ה-0.00: מאושר עפ"י תכנית בינוי +61.50
 מוצע: +64.00
 (הגבהה של 2.5 מ' ללא שינוי בגובה האבסולוטי המרבי המותר – 72.20 מ')
- (5) שינוי במיקום הקומות ביחס למפלס הקובע: מותר שלוש קומות מעל מפלס ה-0.00 הקובע.
 מוצע שתי קומות מעל מפלס ה-0.00 הקובע וקומת מרתף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.698
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי בלבד		312	+132	180	מ"ר	מגורים
		1	---	1	מס' יח"ד	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		466	מגורים א'
		100	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 מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
73.35%	512	512	מגורים א'
26.65%	186	186	דרך מאושרת
100%	698	698	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
.א.	באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
.א.	תותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחלק משטחי השירות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר.
.ב.	יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בביתים כגון: ח.מגורים, מטבח ופינת אוכל.
.ג.	מצללה הבולטות מעבר לקו בניין עד 40% מקו מגרש – יותרו גם מחומרים כגון מעטפת המבנה עצמו – בטון, אבן וכו'.
.ד.	הוראות בינוי הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בנין, תכנית ומפלס כניסה הקובעת.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
.א.	תואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט
4.2.2	הוראות
.א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מ"ר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' שטח תא שטח	יעוד	
			מתחת הקובעת	מעל הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות			מפלס לכניסה
3.6 (3) 2.6-0.9	1.8	2 (3) 1.9-0	1	2	(2) 8.20	205.00	---	1	70.70%	(1) 30.00	79.00	20.00	233.00	512	466	מגורים א'

הערה:

- (1) – שטח שירות לחניה
- (2) – גובה אבסולוטי מרבי 72.20 +
- (3) – קווי בנין תת קרקעי

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

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בנייה יצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.3 **סיכונים סיסמיים:**
 א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 ב. לבקשה להיתר בניה יצורך דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.2 חניה

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

6.3 היטל השבחה

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

6.4 בריכה

- 6.4.1 ע"פי הנחיות משרד הבריאות:
 א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
 ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
 ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימוע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.5 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.

ביוב

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה. 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו
20.00 מ'	---	
35.00 מ'	---	

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.


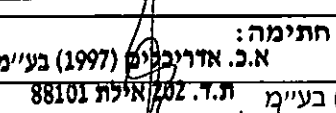

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 17/12/12	חתימה: 	שם: אברט מיקל לואיס מיוצג ע"י ברנס גיין ת.ז. 309635654	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: :	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 17.12.12	חתימה: 	שם: אדר' גדעון כץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512551169	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 88101 אילת 202 טל' 6325891 פקס' 6325897		
תאריך: 17/12/12	חתימה: 	שם: אברט מיקל לואיס מיוצג ע"י ברנס גיין ת.ז. 309635654	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: :	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 14/214/03/2 שם התוכנית: מגרש 466 שחמון רובע 6, אילת

א.ג.א. אילת כלים (1997) בע"מ
 ת.ד. 202 אילת 88101
 טל 6325891 פקס 6325897

עורך התוכנית: אד"ר ג'דעון כץ תאריך: 17.12.12 חתימה:

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי							מתחת לכניסה	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	שירות			
4	2	2	10.7	---	1	200.0	---	230.0	---	---	20.0	180	375	466	מגורים אי
											30.0 (1)				

הערה: (1) – שטח שירות לחניה

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 7.9.12.2012
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 26.12.12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
א.ג.א. אילת
 תאריך