

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 38/214/03/2

שם תוכנית: מבנה צמוד קרקע במגרש 184 שכ' 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 הועדה הניהולית החליטה ביום: 20/9/13 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 26/11/14 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 184 רובע 6 שחמון:
שינוי קו בניין של בריכה וחדר מכוניות, ותוספת זכויות במסגרת יעוד של מגורים א'
רובע 6 שחמון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מבנה צמוד קרקע במגרש 184 שכ' שחמון
רובע 6, אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

38/214/03/2

מספר התוכנית

0.460 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה אוקטובר 2013

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לפי סעיף בחוק

ל"ר.

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
		קואורדינטה X	193185
		קואורדינטה Y	383335
1.5.2	תיאור מקום	רח' דרך התבלינים 56, שחמון 6, אילת	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אילת
		שכונה	שחמון, רובע 6
		רחוב	רח' דרך התבלינים
		מספר בית	56

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	83	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
417/מק/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 417/מק/2 ממשיכות לחול.	6055	28/01/10
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

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	• מחייב	1:250		1	אוקטובר 2013	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		14		אוקטובר 2013	אייל לוגסי	עיריית אילת.	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא רלבנטי.	יהודית סיבוני	069965002	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	זהרון 15/4		052-2888699		

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• חוכרים	לא רלבנטי.	יהודית סיבוני	069965002	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	זהרון 15/4		052-2888699		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	אדריכל	אייל לוגסי	058437633	83782	אייל לוגסי אדריכלים	ת.ד. 4077 אילת	08-6340269	0523443825	08-6370861	evalarch@gmail.com
• מודד	מודד מוסמך	ויטלי סוסניצקי	307172635	902	מידות אילת הנדסה	ת.ד. 200 אילת	08-6323122		08-6323124	Medidot1@bezeqint.net

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
לי"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**

התכנית משנה זכויות בניה/קובעת זכויות בניה חדשות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בניה 1 מטר. מאושר 2 מ'. מוצע 1 מ'.
2. תוספת זכויות בניה: מאושר- 180 מ"ר, מוצע -180 מ"ר, סה"כ 360 מ"ר עיקרי.
3. מרפסת מעל החניה המקורה עד קו בניין 0.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.460 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (עיקרי)	מ"ר	180 מ"ר	180+ (עקרי)	360		
	מס' יחיד	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
			לי"ר	184	מגורים א'

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	460	מגורים א		100%	460	מגורים א'
100%	460			100%	460	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים צמוד קרקע, 3 קומות מעל הקרקע.
4.1.2	הוראות
א.	תוספת זכויות הבניה בקומה התחתונה ובקומות מעל יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.2
ב.	תותר חניה בתחום המגרש עד קו בנין 0 במפלס הכניסה הקובעת.
ג.	תותר בניית בריכה וחדר מכונות בקו בנין 1 מ' מקו מגרש.
ד.	יותר שימוש בגג החניה עד קו בניין 0 כמרפסת, אשר פתוחה בלפחות 3 דפנות, הצללת המרפסת בתחום קוי הבניין ושטח המרפסת לא יחרוג מהשטח של החניה מתחת.
ה.	תותר פתיחת שער כניסה להולכי רגל לכל אורך חזית הכניסה בהתאם להנחיות קונס' ובכפוף לאישור היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1

מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	184	460	360	+20 30 מ' לחניה מקורה	-	--	410	89%	200=43%	1	2.17	10.70 ממפלס 0.00ה	3	כמסומן בתשריט		

• הערה:

(1) 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.
תותר בנית בריכה וחדר מכוונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.
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. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.3. חניה

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

6.4. בריכת שחיה

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.

6.5. 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 שיתורו 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.

6.6. קירות תמך

א. במידה וידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש, כלפי פנים המגרש.
ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכוונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.7 תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל ואיכות הסביבה:**מערכות תשתית :** בהתאם לתכנית מס' 214/03/2.

כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל**הוראות בינוי ופיתוח**

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוער על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	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 או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או 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, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ביוב- לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית הכל ע"פ נספח סניטרי שיוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.

6.8 היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

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: יהודית סיבוני	חתימה: יהודית סיבוני	תאריך:
	חברה:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה: לוגאסי אייל אדריכלים מ.ד. 83780	תאריך:
	תאגיד:	ת.ד. 4077 א, ת. 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: יהודית סיבוני	חתימה: יהודית סיבוני	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: