

60815

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/515

שם תוכנית: מגרשים 216,217 שכ' שחמון רובע 6, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (1), (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' 515/מק/2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 20/308 ביום 10/5/12 יו"ר הועדה מהנדס הועדה	
הודעה על אישור תוכנית מס' 515/מק/2 פורסמה בעיתון הארץ ביום 14/1/14 ובעיתון 14/1/14 ביום 14/1/14 ובעיתון מקומי צה צה ביום 16/1/14	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקת מגרשים :
הגדלת שטח מגרש 217 ע"ח מגרש 216 בהסכמת בעלים ע"י איחוד וחלוקה בסמכות
מקומית וקביעת קוי הבנין בגבול בין המגרשים לפי סעיף 62 א (א) (1), (4).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותמגרשים 216,217 שכ' שחמון רובע 6,
אילת

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מספר התוכנית

1.125 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1

תאריך עדכון המהדורה ספטמבר 2013

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

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

• 62 א (א) (1), (4).

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

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 193335
קואורדינטה Y 383356

רח' הדודאים 11, 13, שחמון 6, אילת.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אילת**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

יישוב אילת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה שחמון, רובע 6
רחוב הדודאים
מספר בית 11, 13

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	69,70	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"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	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 2/מק/417 וכל ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	(12)1/09	20/1/09

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	ספטמבר 2013	אייל לוגסי	עיריית אילת.	
הוראות התכנית	• מחייב		13		ספטמבר 2013	אייל לוגסי	עיריית אילת.	

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 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.	שטרית דוד	069564656	---	---	דרך התבלינים 14 אילת	--	0502603348		
	לא רלבנטי.	בניטה אברהם	057883076	---	---	האלה 84 גבעת עזר	--	0505374999		

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
	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
• בעלי עניין בקרקע	לא רלבנטי	שטרית דוד	069564656	---	---	דרך התבלינים 14 אילת	--	0502603348		
	לא רלוונטי	בניטה אברהם	057883076	---	---	האלה 84 גבעת עזר	--	0505374999		
	לא רלוונטי	שטרית יוסף	069564631	---	---		--			
	לא רלוונטי	שטרית מירב	056443179	---	---		--			

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		902	מדידות 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 הפירוש 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**

איחוד וחלוקה במגרשים 216,217 וקביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקת מגרשים 216,217 בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) (1)
 ב. קביעת קו בניין בין המגרשים ע"פ התשריט, שאר קוי הבניין ללא שינוי לפי סעיף 62 א (א) (4).
 מגרש 217 קו בניין מערבי גובל עם מגרש 216 : קיים 2 מ' מוצע 3 מ'
 מגרש 216 קו בניין מזרחי קיים 2 מ' מוצע 1 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	1.125 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	360 מ"ר	--	360 מ"ר		
מגורים	יחיד	2	--	2		

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
				216	מגורים א'
			לי"ר	217	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
36.4%	410	מגורים א' - תא שטח 2160		37.3%	431	מגורים א' - תא שטח 216
63.6%	715	מגורים א' - תא שטח 2170		62.7%	694	מגורים א' - תא שטח 217
100%	1125	סה"כ		100%	1125	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל ה-0.00
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה בקומות יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.1
ב.	יותר חניה בתחום המגרש עד קו בנין 0, ע"פ תב"ע מאושרת
ג.	יותר קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח.מכונות בלבד 1 מ' מקו מגרש.
ד.	קביעת קו בניין בין המגרשים ע"פ התשריט, שאר קוי הבניין ללא שינוי.
ה.	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.
ו.	עפ"י תכנית מאושרת מס' 2/מק/417 ותכנית 214/03/2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	2160	410	180	20 30+ לחניה	--	--	230	56%	200	1	2.44	8.50 ממפלס 0.00ה	2	--	כמסומן בתשריט		
מגורים א'	2170	715	180	20 30+ לחניה	-	-	230	32%	200	1	1.40	8.50 ממפלס 0.00ה	2	--	כמסומן בתשריט		

*טבלה ע"פ תכנית 2/מק/417 שינוי רק בגודל המגרשים.

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.
תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות התפירה/ 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.
- ג. בשטח המסומן "מגבלות בניה" (אזור סיסמי ב' כמפורט בתכנית מס' 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 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 שיתרו הינם:
 - טיח מגוון מינראלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
 - אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חבירוני, 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 מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.7 תשתיות, ניקח, תיעול, חשמל ואיכות הסביבה:

כללי- בהתאם לתכנית מס' 214/03/2.

- א. תשתיות: בהתאם לתכנית מס' 214/03/2.
- ב. ביוב: בהתאם לתכנית מס' 214/03/2.

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 - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שטרית דוד	חתימה:	תאריך:
	חברה:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם: אברהם בניטה	חתימה:	תאריך:
	חברה:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	לוגסי אייל אדריכלים מ.ד. 83282 ת.ד. 4077 אקל, 88000	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שטרית דוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם בניטה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שטרית יוסף	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שטרית מירב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: