

608114

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית
תכנית מס' 37/214/03/2
מגורים במגרש מס' 253, רח' דרך הבשמים, רובע 6 שחמון, אילת



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20/7/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>20/7/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית מס' 37/214/03/2

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 253 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' דרך הבשמים, בשכ' שחמון 6, אילת.

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית עבור ניצול שטחי חללים שנוצרו מתחת לבנייה הקיימת עקב הפרשי גובה במגרש.
- שינוי קווי בניין למצללה ובריכת שחיה בהתאם למצב הקיים בפועל.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 253, רח' דרך הבשמים,
רובע 6 שחמון, אילת.

37/214/03/2

מספר התוכנית

0.555 ד'

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

29.05.2013

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאות

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

באר שבע

193475

383560

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא ברח' דרך הבשמים, רובע 6
שחמון, אילת

1.5.2 תאור מקום

רשות מקומית

אילת

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

התייחסות לתחום
הרשות

חלק מתחום הרשות

ישוב

אילת

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

שכונה
רחוב
מספר בית

שחמון 6

דרך הבשמים

63

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק מהגוש	33	184

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40129	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
214/03/2	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית 214/03/2 זו וכל יתר ההוראות בתכנית 214/03/2 ממשיכות לחול.	5280	09.03.2004
417/מק/2	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית 417/מק/2 זו וכל יתר ההוראות בתכנית 417/מק/2 ממשיכות לחול.	6055	28.01.2010

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	29.05.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	29.05.2013	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	29.05.2013	1	-	1:100	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות, קווי בניין וגובה מרבי של המבנה.	נספח בינוי

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.

27/01/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 13

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
אסף זוזוט		039227061				רח' דרך הבשמים 63, אילת		054-7774021			גוש 40129 חלקה 33

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים / חוכר
				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
	אסף זוזוט	039227061				רח' דרך הבשמים 63, אילת		054-7774021			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	אדריכל / מודד
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שרי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il	
מודד מוסמך	סוסינצקי ויטלי	307172635	902	מדינות אילת הנדסה		אילת ת.ד. 200	08-6323122		08-6323124	vitaly-medidot@bezeqint.net	

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית ושינוי קווי בנין למצללה ובריכת שחייה במגרש (תא שטח) מס' 253 המיועד למגורים א', רח' דרך הבשמים, רובע 6 שחמון, אילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 180 מ"ר ל- 265 מ"ר.

2.2.2 הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 50 מ"ר ל- 61 מ"ר.

2.2.3 שינוי קווי בניין למצללה ובריכת שחייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.555
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	180	+85	265		
	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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי		253	מגורים א'
	לא רלוונטי		100	דרך

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
75.86	421	75.86	421	אזור מגורים א' (*)
24.14	134	24.14	134	דרך קיימת או מאושרת
100.0	555	100.0	555	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

27/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	כל ההוראות יהיו לפי תכניות מס' 214/03/2 ו-2/מק/417. • תותר פתיחת חללים מתחת לבניה הקיימת שנוצרו עקב הפרשי גובה במגרש שימשו כהרחבת סלון ואזור פנאי לבריכת שחיה. • תותר הקמת בריכת שחייה בפינה המזרחית של המגרש. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. קווי בניין עבור הבריכה - כמסומן בתשריט.
ב.	פיתוח	• גדרות וקירות תמך לכל צידי המגרש ייבנו מאבן גרניט מקומית או שווה ערך. • ניקוז קירות תומכים יהיה ניסתר. • גובה מרבי של קיר תומך בין המגרשים, לא יעלה על 3.5 מ' (תותר חריגה של עד חצי מטר במקומות בהם לא ניתן ליישם גובה מקסימלי זה). • גובה מרבי של קירות תמך בתחום המגרש לא יעלה על 1.8 מ' על פי חוק תכנון ובניה.
ג.	עיצוב אדריכלי	• חומרי גמר של התוספות יהיו בהתאם להוראות התכניות 214/03/2 ו-2/מק/417.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
ציד-שמאלי	ציד-ימני	אחורי	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שטחי סה"כ	מתחת למפלס	הבניסה הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי שירות			
						כמסומן בתשריט			-	326						11 ⁽²⁾	-	50 ⁽³⁾
					8.50 ⁽¹⁾	לא רלוונטי	1	35	77.44	326	11 ⁽²⁾	-	50 ⁽³⁾	265	421	253	מגורים א'	

^(א) שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, ממ"ד 9 מ"ר חניה מקורה 30 מ"ר.

^(ב) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: קומת עמודים מפולשת 11 מ"ר.

^(ג) גובה מרבי של המבנה נמדד ממפלס $\pm 0.00 = 63.00$.

27/01/2013

עמוד 10 מתוך 13

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חיזוק המבנה

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.4 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 הנחיות לתכנון בריכת שחייה פרטית

- 6.5.1 הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
 6.5.2 בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
 6.5.3 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.

6.6 קירות התמך

גובה מירבי של קיר תומך בחזית המגרש ליד כבישים במגרשים למגורים לא יעלה על 1.5 מ'. במידה והפרשי הגובה יעלו על 1.5 מ' יבנה הקיר התומך בדירוגים במרווח מגוון של 1.5 מ' אופקי. הקירות יבנו בתחום המגרש.

6.7 הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אילת. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 5/6/13	חתימה: Aok	שם: אסף זחוט	מגיש התכנית
מספר זהות: 039227061	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 5.06.13	חתימה: ליפובצקי נטליה מ. רשיון 10471	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 5/6/13	חתימה: Aok	שם: אסף זחוט	חוכר	
מספר זהות: 039227061	תאגיד/שם רשות מקומית:			