

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 2/מק/525
שם תוכנית: מגרשים 629,630 שחמון 6 - אילת

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: אילת
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א.א.(א). (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' 525/מק/2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2014/02 ביום 19/1/14 הממונה על המחוז יו"ר הועדה מהנדס הועדה</p>	
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 525/מק/2 פורסמה בעיתון בא"ת ביום 24/4/14 ובעיתון מקביל בא"ת ביום 24/4/14 ובעיתון מקומי בא"ת ביום 25/4/14</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מתיחסת למגרשים 629,630 המיועדים למגורים ב' בשכונת שחמון פלח 6 באילת.

לאור מורכבות הפרויקט והטופוגרפיה נתגלו במהלך הבניה חוסר התאמות נקודתיות לקוי הבניין אשר בתשריט המקורי היו מאוד אמורפים. תוכנית זו מתאימה את קוי הבניין למצב בשטח במספר נקודות בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשים 629,630 שחמון 6 אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

525/מק/2

מספר התוכנית

6.266 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 11.2.14

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

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

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (4)

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

אילת

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

193150

קואורדינטה X

383650

קואורדינטה Y

מגרשים 629,630 בשחמון 6 אילת

1.5.2 תיאור מקום

אילת

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

אילת

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

קנמון 14 וקנמון 18

רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק מהגוש	88,121,135	-
40126	מוסדר	חלק מהגוש	32	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
40126, 40129	40077

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
417/מק/2	626,627,629,630

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
214/03/2	כפיפות/שינוי	כל הוראות תכנית 214/03/2 ממשיכות לחול למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.	5280	9.3.2004
73/101/02/2	כפיפות/שינוי	התכנית תואמת את הנחיות תכנית המתאר	5187	22.5.2003
417/מק/2	כפיפות/שינוי	התכנית כפופה לתכנית 417/מק/2 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.	6055	28.1.2010
414/מק/2	כפיפות/שינוי	התכנית כפופה לתכנית 414/מק/2 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.	6492	4.11.2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	רמי מרש - מרש	11.2.14		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכלים בע"מ	10.2.14	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית

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 תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
				פרץ לוזון בניין ופיתוח בע"מ		רח' העצמאות 56 פינת הרצל	6272965		6275831		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
• בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	6264220		6264221			

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	
• עורך ראשי	רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ		רח' יצחק נפחא 25 ב"ש	6272427		6209126		
• מודד	אלון בן נתן		839	אלון בן נתן מודד מוסמך		רח' משעול הילך 6 אילת		054-4205030			

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.

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

שינוי קווי בניין במגרשים 629 ו-630.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בניין במגרשים 629 ו-630 ע"פ סעיף 62.א.א (א) (4) לחוק בפרוט הבא:
 במגרש 629:
 שינוי קו בניין קדמי מ-3 מ' ל-2.7 מ'.
 שינוי קו בניין צדדי שמאלי מ-3 מ' ל-2.8 מ',
 שינוי קו בניין צדדי שמאלי מ-4.2 מ' ל-3.7 מ'.
 שינוי קו בניין צדדי שמאלי מ-7.3 מ' ל-2.2 מ'.
 שינוי קו בניין צדדי שמאלי מ-7.9 מ' ל-7.3 מ'.
 במגרש 630:
 שינוי קו בניין קדמי מ-2 מ' ל-1.7 מ'.
 שינוי קו בניין קדמי מ-3 מ' ל-1.7 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 6.266

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6510		0	3890	מ"ר	מגורים
	36		0	36	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	629,630	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו על פי תוכנית מס' 214/03/2 , 2/מק/417 ו- 2/מק/414.
4.1.2	הוראות
	הכל לפי תכניות מס' 214/03/2 , 2/מק/417 ו- 2/מק/414 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה (1) הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מלל לכניסה הקובעת (1) (3)	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות												
מגורים ב' (1)	629	4222	2570	720	-	1200	106.3	24	5.7	4	1	ע"פ המסומן בתשריט				
	630	2044	1320	360	-	600	111.5	12	6	4	1					

הערות:

1. זכויות הבניה הינם ע"פ תוכנית 2/מק/414.

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

היתרי הבניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים וההנחיות שנקבעו בתכניות 214/03/2, 2/מק/417 ו- 2/מק/414.

6.2 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.3 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 פסולת

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.

6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.6 חיזוק מבנים – תמ"א 38

עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

6.7 ניקוז

- א. יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- ב. בתכנון דרכים ותניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		פרץ לוזון בניה ופיתוח בע"מ		אילן לוזון	מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
11.2.14		מרש אדריכלים בע"מ	056376833	רמי מרש	עורך התכנית

מרש אדריכלים בע"מ
עמק נפחא 25 ת.ד. 17309
סניף 08-6270689 פקס 08-6209175