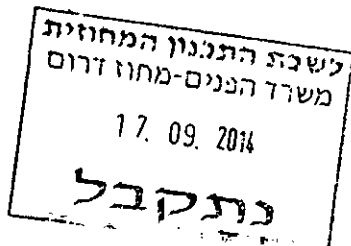


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/249/03/2

שם תוכנית: מגרש א125 רח' עין מור – שחמון 8 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 הוועדה המקומית החליטה ביום: <u>18/8/14</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>18/11/14</u> תאריך יו"ר הוועדה המקומית	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המבקשת תוספת זכויות בניה בתא שטח 1250 עבור דירת גג מס' 7 בבניין A. בתוכנית זו מוצע שינוי קווי בניין וביטול מעבר ציבורי בין מגרשים 125 ו-126 שאוחדו למגרש 125 א עפ"י בתשריט איחוד מאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש א125 רח' עין מור – שחמון 8 אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

4/249/03/2

מספר התוכנית

3.836 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 07.09.2014

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

כן

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 לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינטה X 193075
קואורדינטה Y 384490

בנין ממוקם בפינה בין רחובות עין מור ובני
ישראל

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

שכונה שחמון רובע 8

רחוב עין מור

מספר בית 12

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40095	מוסדר	חלק מהגוש	---	57,52
40096	מוסדר	חלק מהגוש	24	58,55

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
211/במ/2	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 211/במ/2 ממשיכות לחול.	4342	26.10.1995
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17.02.1983

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	14	---	07.09.2014	אדרי' גדעון כץ		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	---	1	07.09.2014	אדרי' גדעון כץ		
נספח בינוי	מנחה מחייב לעניין קווי בניין, חומרי גמר וגובה מרבי	1: 200	---	1	07.09.2014	אדרי' גדעון כץ		

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)
	חמו ליו עליזה	028705374	---	---	---	רח' עין מור 1217, אילת		057-4446466			

1.8.2 יזם בפועל

ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		057-4446466		רח' עין מור 1217, אילת			028705374	חמו ליו עליזה		חוכר
				רח' עין מור 1211, אילת				ואנונו דני נסים ובוגטה, ואנונו מטי		
				רח' עין מור 1212, אילת			67932046	שטיינברג בן חור ולימור		
				רח' עין מור 1213, אילת			27757392	אלון דראבי ענת		
				רח' עין מור 1214, אילת			57051807	לוי צילה סטי ומאיר		
				רח' עין מור 1215, אילת			324396837	פובריי טטיאנה		
				רח' עין מור 1216, אילת			36791432	קבלו אבי וטוני		
				רח' עין מור 1011, אילת			3470374	מיוחס זיק וגליה		
				רח' עין מור 1012, אילת			28063808	בלו עפרה		
				רח' עין מור 1013, אילת			36352268	קסנטני יעקוב וסיגל		
				רח' עין מור 1014, אילת			61749040	חזן יוסף וחנה		
				רח' עין מור 1015, אילת			462614	מרציאנו איציק ואורית אסתר		
				רח' עין מור 1016, אילת				רוזנברג אביטל		
				רח' עין מור 1017, אילת			4406476	בן דהן בת שבע		
				סמ' הר דלעת 811, אילת			36473163	גרציה סעדון שמואל ולירז		
				סמ' הר דלעת 812, אילת			29064961	גרבי שאול ולימור		
				סמ' הר דלעת 813, אילת				גאולה נטלי		
				סמ' הר דלעת 814, אילת			28155448	שהאב פואד ולביבה		
				סמ' הר דלעת 815, אילת			21704580	שרמן חן		
				סמ' הר דלעת 816, אילת			31795263	אנגיל שרה שרין		
			08-6264333	קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	116163	016534711	גדעון כץ	אדריכל	עורך ראשי
Vitaly-medidot1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדידות אילת הנדסה	902	307172635	ויטלי סוסניצקי	מודד מוסמך	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 המבקשת תוספת זכויות בניה בתא שטח 1250 עבור דירת גג מס' 7 בבניין A. בתוכנית זו מוצע שינוי קווי בניין וביטול מעבר ציבורי בין מגרשים 125 ו-126 שאוחדו למגרש 125א עפ"י תשריט איחוד מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת זכויות בניה:	
מאושר:	1800 מ"ר שטח עיקרי
	600 מ"ר שטח שירות
מוצע:	1850 מ"ר שטח עיקרי (תוספת 50 מ"ר לדירה 7 בבניין A)
	600 מ"ר שטח שירות
שינוי קווי בנין כמצוין בתשריט:	
ביטול קו בניין בין מגרשים 125 ו-126 המאוחדים שקבעו בתכנית מאושרת מס' 211/במ/2	
מאושר:	קו בניין קדמי, צדדי ואחורי – 3 מ'
מוצע:	קווי בניין למרפסות, מצללות וסככה בחניה
	עפ"י הבנוי בפועל כמסומן בתשריט
שינוי בהוראות הבינוי:	
בבניין A לא תחויב נסיגה של 2 מ' בקומת גג	
ביטול מעבר ציבורי בין מגרשים 125 ו-126 שאוחדו למגרש 125א עפ"י תשריט איחוד מאושר	
במרפסת דירה 7 בבניין A יותר להקים מצללות בשטח של 36 מ"ר כמצוין בנספח הבינוי	

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.836
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (שטח בניה עיקרי)	מ"ר	1800	+50	1850.00		
מגורים	יחיד	20	---	20		

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
				1250	מגורים ג'
				100,200,300	דרך מאושרת
				400	דרך משולבת

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
65.67%	2,519	מגורים ג'		65.67%	2,519	מגורים ג'
26.25%	1,007	דרך מאושרת		26.25%	1,007	דרך מאושרת
8.08%	310	דרך משולבת		8.08%	310	דרך משולבת
100%	3,836	סה"כ		100%	3,836	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1 שימושים	
א. באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים עד 4 קומות.	
4.1.2 הוראות	
א. תוספת הבניה בדירה 7 בבניין A תהיה עפ"י נספח הבינוי.	
ב. לא תותר חריגה של תוספת הבניה מגובה הבניין הקיים.	

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
א. תוואי הדרך ורוחבה עפ"י המסומן בתשריט.	
4.2.2 הוראות	
א. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט להצבת ריהוט רחוב, חניה לרכב, גינון, מעברים להולכי רגל, מעברים לניקוז ותשתיות.	

4.3 שם ייעוד: דרך משולבת	
4.3.1 שימושים	
א. תוואי הדרך ורוחבה עפ"י המסומן בתשריט.	
4.3.2 הוראות	
א. מותרת תנועת כלי רכב ותנועת הולכי רגל במשולב. מותר מעבר קוי תשתית. אסורה בניה כלשהי.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחחים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית במ"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי דרומי	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	אחורי צפוני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	1250	2,519	1850	600	---	---	2450	97.26	20	---	16	4	---	עפ"י המסומן בתשריט			

6. הוראות נוספות**6.1. בינוי**

הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה ומחייב לעניין קווי בניין וגובה מירבי.
בבניין A לא תחוייב נסיגה של 2 מ' בקומה עליונה.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.

6.2.2 סיכונים סיסמיים :

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות

תקן ישראלי ת"י 413

6.3. היטל השבחה

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

6.4. חניה

6.4.1 החניה תהיה עפ"י היתר מס' 9399 מתאריך 12.11.2001

לפי תקן ארצי בתנאים להוצאת היתר בניה.

6.5. עיצוב וחומרי גמר הבנין

6.5.1 חומר גמר עבור תוספת בניה יהיה טיח צבוע מותאם לקיים.

6.6. שמירה על עצים בוגרים

יש לשמור על העצים הבוגרים המצויים בתחום התכנית בהתאם להוראות סעיף 83 ג' לחוק.

6.7 תשתיות

א. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות ובתאום עם הרשויות הרלוונטיות.

ביוב

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.

ב. הוראות בנושא חשמל

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.

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.

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

* 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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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.

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.

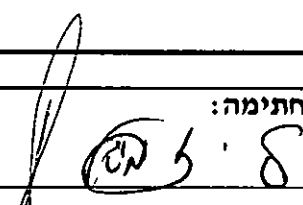
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

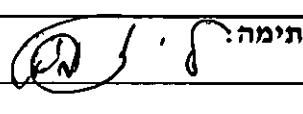
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא שלוש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חמו ליו עליזה ת.ז. 028705374	חתימה: 	תאריך:
-----------------	-------------------------------------	---	--------

עורך התוכנית	שם: אדר' גדעון כץ תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ טל' 6325891 פקס' 6325897 מספר תאגיד: 512551169	חתימה: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 אילת 88101	10.09.2014
-----------------	---	--	------------

בעלי עניין בקרע	שם: חמו ליו עליזה ת.ז. 028705374	חתימה: 	תאריך:
	שם: ואנונו דני נסים ובוגטה, ואנונו מטי	חתימה:	תאריך:
	שם: שטיינברג בן חור ולימור ת.ז. 67932046	חתימה:	תאריך:
	שם: אלון דראבי ענת ת.ז. 27757392	חתימה:	תאריך:
	שם: לוי צילה סטי ומאיר ת.ז. 57051807	חתימה:	תאריך:
	שם: פובריי טטיאנה ת.ז. 324396837	חתימה:	תאריך:
	שם: לקבלו אבי וטוני ת.ז. 36791432	חתימה:	תאריך:
	שם: מיוחס ז'ק וגליה ת.ז. 3470374	חתימה:	תאריך:
	שם: בלו עפרה ת.ז. 28063808	חתימה:	תאריך:
	שם: קרסנטי יעקוב וסיגל ת.ז. 36352268	חתימה:	תאריך:

שם: חזן יוסף וחנה ת.ז. 61749040	חתימה:	תאריך:
שם: מרציאנו איציק ואורית אסתר ת.ז. 462614	חתימה:	תאריך:
שם: רוזנברג אביטל	חתימה:	תאריך:
שם: בן דהן בת שבע ת.ז. 4406476	חתימה:	תאריך:
שם: גרציה סעדון שמואל ולירז ת.ז. 36473163	חתימה:	תאריך:
שם: גרבי שאול ולימור ת.ז. 29064961	חתימה:	תאריך:
שם: גאולה נטלי	חתימה:	תאריך:
שם: שהאב פואד ולביבה ת.ז. 28155448	חתימה:	תאריך:
שם: שרמן חן ת.ז. 21704580	חתימה:	תאריך:
שם: אנגיל שרה שרין ת.ז. 31795263	חתימה:	תאריך:
שם:	חתימה:	תאריך:
מינהל מקרקעי ישראל		