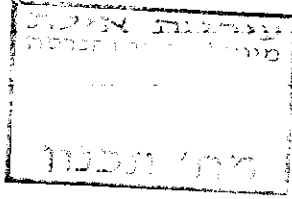


602-0204313

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0204313



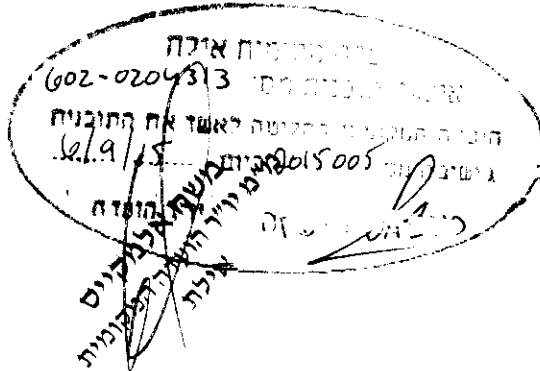
מגרש 70 שחמון רובע 10 אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מס' תכנית	602-0204313
שם תכנית	מגרש 70 שחמון רובע 10 אילת
מחוז	דרום
מרחב תכנון	מקומי
סוג תכנית	מפורטת

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לתוספת זכויות בניה לדירה מס' 8 בית 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 70 שחמון רובע 10 אילת
		מספר התכנית	602-0204313
1.2	שטח התכנית		3.383 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
		קואורדינאטה X	192500
		קואורדינאטה Y	384040

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב	אילת
	17		שרה אימנו	
				שכונה
				רובע 10 בשכונת שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40121	מוסדר	חלק	7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
217 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 217 /03 /2 ממשיכות לחול.	5268	1757	27/01/2004

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				גדעון כץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			גדעון כץ		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		12/05/2014		גדעון כץ	12/05/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		20/05/2014		גדעון כץ	11/05/2014	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		20/05/2014		גדעון כץ	18/05/2014	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שרון בן לטן			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	

(1)

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 8.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אורן אברהם			אילת	יצחק אבינו	13	08-6325891	08-6325897	
חוכר	יצחק בוקבזה			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	רועי והדר בן יהושע			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	שרון בן לטן			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	אורנה בר אל			אילת	יצחק אבינו	13	08-9325891	08-9325897	
חוכר	פאולו ולידיסיה דימנט			אילת	שרה אימנו	15	08-6325891	08-6325897	
חוכר	שרית הראל			אילת	יצחק אבינו	13	08-9325891	08-9325897	
חוכר	ולדימיר וירג'ביצקי			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	דניאל וליאורה ורון			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	גל זיו			אילת	שרה אימנו	15	08-6325891	08-6325897	
חוכר	יעל זיו סוטו			אילת	שרה אימנו	15	08-6325891	08-6325897	
חוכר	ערן ומיטל חזן			אילת	יצחק אבינו	13	08-9325891	08-9325897	
חוכר	רחל כהן			אילת	שרה אימנו	15	08-6325891	08-6325897	
חוכר	מריאן להב			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	עינת להב			אילת	יצחק אבינו	13	08-9325891	08-9325897	
חוכר	יונה לוי			אילת	יצחק אבינו	13	08-9325891	08-9325897	
חוכר	מיכאל לויטין			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	אבי ועינבל מדר			אילת	שרה אימנו	15	08-6325891	08-6325897	
חוכר	אהרון מזרחי			אילת	יצחק אבינו	13	08-9325891	08-9325897	
חוכר	דקל וליאור מזרחי			אילת	יצחק אבינו	13	08-9325891	08-9325897	
חוכר	שמעון וקרן סבח			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	רחמים ומירי פדלמן			אילת	יצחק אבינו	13	08-9325891	08-9325897	
חוכר	לואי ומרטין פסטרנק			אילת	יצחק אבינו	13	08-6325891	08-6325897	
חוכר	מאיר קורול			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	גלעד רימון			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	אייר שאפי			אילת	יצחק אבינו	13	08-6325891	08-6325891	
חוכר	יעקב שוויקה			אילת	שרה אימנו	17	08-6325891	08-6325897	
חוכר	אריה וזהבה שול			אילת	שרה אימנו	15	08-6325891	08-6325897	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון כץ		א.כ. אדריכלים אילת (1997) בע"מ	אילת	(1)		08-6325891	08-6325897	ck-arch@bezeqint.net
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה בע"מ	אילת	(2)		08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 202 אילת.

(2) כתובת : ת.ד. 200 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לתוספת זכויות בניה לדירה מס' 8 בית 17 במגרש 70

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדרת זכויות בניה: שטח עיקרי מעל מפלס לכניסה הקובעת

מאושר - 2,520 מ"ר

מוצע - 2,540 מ"ר

קביעת הנחיות לבינוי: עפ"י נספח בינוי המנחה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	3.383			שטח התכנית בדונם	
	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך
	מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר*	סוג נתון כמותי
	28			28	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי בלבד	2,540		+20	2,520	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	70

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,382.58	מגורים ג'
100	3,382.58	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,382.58	מגורים ג'
100	3,382.58	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

אזור מגורים בצפיפות בינונית שיכלול מבני מגורים רגילים או מדורגים בני 3-5 קומות.

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

אין לפגוע במעבר תשתיות משותפות קיים במרפסת גג.

ב עיצוב אדריכלי

חומרי הגמר לתוספות הבניה יהיו זהים לחומרי הגמר של המבנה המקורי.

ג גגות

יהיו שטוחים עם גמר זהה לגג המקורי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 14.6	28	50	3380	(1) 0	0	840	2540	3383	70	מגורים ג' מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 35 מ"ר ליח"ד עבור חניה מקורה, 4 מ"ר ליח"ד לאחסון 10 מ"ר למגרש.

(2) עפ"י היתר בניה ונספח בינוי.

(3) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

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

6.2 סקר סייסמי

סיכונים סייסמיים :

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.3 בינוי ו/או פיתוח

הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה.

6.4 פסולת בניין

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרו או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
- ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרו כדין.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 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.

מציר 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

תשתיות**6.6**

20.00 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

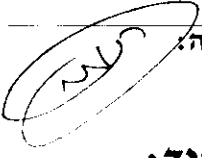

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי 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 התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שרון בן לטן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: אורן אברהם שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: יצחק בוקובה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: רועי והדר בן יהושע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שרון בן לטן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: אורנה בר אל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: פאולו ולידיסיה דימנט שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שרית הראל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: ולדימיר וירג'ביצקי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: דניאל וליאורה ורון שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: גל זיו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>

שם: יעל זיו סוטו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ערן ומיטל חזן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רחל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מריאן להב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: עינת להב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יונה לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מיכאל לויטין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אבי ועינבל מדר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אהרון מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: דקל וליאור מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שמעון וקרן סבח שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רחמים ומירי פדלמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: לואי ומרטין פסטרנק שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: מאיר קורול שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: גלעד רימון שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: אייר שאפי שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: יעקב שוויקה שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: אריה וזהבה שול שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: גדעון כץ שם ומספר תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	עורך התכנית

26.10.10
 א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ
 חתימה: ד. 202 ת"ת 88101
 טל' 04325891 פקס' 04325897

תכנית מס' 602-0204313

מבא"ת 2006

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0204313 שם התוכנית: מגרש 70 שחמון רובע 10 אילת

עורך התוכנית: אדו' גדעון כץ תאריך: 26.10.15 חתימה: א.כ. אדר (1997) בע"מ
 ת.ד. 88101 אילת 88101 סל 626891 פקס 6325897

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צידי-שמאלי	צידי-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
אזור מגורים ג'	70	3,383	2,520	840	---	---	3,360	1	1	4	1	14.60	ל.ר.	(3)	כמצוין בתשריט

הערות:

- (1) – 35 מ"ר ליח"ד עבור חניה מקורה, 4 מ"ר ליח"ד לאחסון ו-10 מ"ר לכל מגרש
- (2) – עפ"י היתר בניה
- (3) – תותר הקמת מבנה אשפה בקו בנין אפס לפי תכנית בינוי ופיתוח.