

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0266064

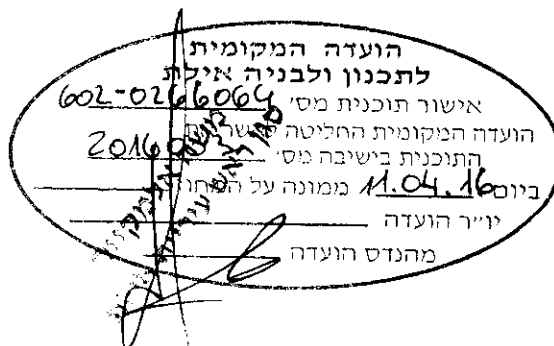
מגרשים 116-119 שחמון רובע 6 אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת: איחוד מגרשים 116 - 119, שינוי הוראות בינוי, תוספת זכויות בניה וקומת מרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 116-119 שחמון רובע 6 אילת
		מספר התכנית	602-0266064
1.2	שטח התכנית		1.983 דונם
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) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9
	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
	קואורדינטה X	192925
	קואורדינטה Y	383800

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	לבנדר		
שכונה	רובע 6 שחמון		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40126	מוסדר	חלק	15-18	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
214 /03 /2	119 - 116

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
214 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004
2 /מק/ 417	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 417 ממשיכות לחול.	6055	1687	28/01/2010

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון כץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון כץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	02/05/2016	גדעון כץ	02/05/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	07/09/2015	גדעון כץ	07/09/2015	נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין גובה, קווי בניין וגובה אבסולוטי מרבי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/08/2015	גדעון כץ	30/08/2015		לא

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גרד יוסף גולדברג		תל אביב- יפו	הרב רייפמן (1)	9		08-6325891	08-6325897	goldberg.gerard@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות עו"ד רות אזוראי ביאלקה עפ"י יפוי כח.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גרד יוסף גולדברג		תל אביב- יפו	הרב רייפמן (1)	9		08-6325891	08-6325897	goldberg.gerard@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כתובת של עו"ד רות אזוראי ביאלקה, מרכז שלום פלאזיה ת.ד. 351 אילת

(1) כתובת: באמצעות עו"ד רות אזוראי ביאלקה עפ"י יפוי כח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון כץ	2175412	א.כ. אדריכלים אילת (1997) בע"מ	המלאכה (1)	12		08-6325891	08-6325897	ek-arch@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122	08-6323123	vitaly- mcdidot1@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת 88101.

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 כוללת: איחוד מגרשים 116-119, שינוי הוראות בינוי, תוספת זכויות בניה וקומת מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א(א)1: - איחוד מגרשים 116, 117, 118, 119 לתא שטח 1160
- (2) שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4: מוצע - ביטול קווי בנין קיימים בין המגרשים 116, 117, 118, 119.
 - קו בנין קדמי - 2.0 מ',
 - קו בנין צידי-ימני - 3.0 מ',
 - קו בנין צידי-שמאלי - 2.0 מ',
 - קו בנין אחורי - 3.0-4.0 מ' כמצוין בתשריט ונספח בינוי מחייב בעניין.
- (3) שינוי בהוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5: מבתי פטיו למגורים א'.
- (4) שינוי במספר קומות עפ"י סעיף 62א(א)4: מאושר - שתי קומות מעל מפלס הכניסה, מוצע - שתי קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת.
- (5) הגדלת השטח הכולל ב- 7% מהמותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)16(א)2):
 - מאושר - 640 מ"ר עיקרי, 80 מ"ר שירות, 120 מ"ר שירות לחניה,
 - מוצע - 778.81 מ"ר עיקרי, 80 מ"ר שירות, 120 מ"ר שירות לחניה.
- (6) ניווד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)9: התכנית מבקשת לנייד 185 מ"ר שטחי שרות ו-143.81 מ"ר שטחים העיקריים על קרקעיים אל תת קרקעיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.983					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות		
						מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	640	+138.81	778.81	תוספת 7% עפ"י סעיף 62.א.16		
(א)2							

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 א'	1160

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים א'	1,983	100	
	1,983	100	סה"כ
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים א'	1,982.48	100	
	1,982.48	100	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
בהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו-417/מק/2: באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע.	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
כל הוראות תכנית מס' 214/03/2 ו-417/מק/2 חלות בתכנית זו למעט השינויים המפורטים להלן: (1) סה"כ זכויות הבניה בתא שטח 1160 יהיה: 778.81 מ"ר שטח עיקרי, 80.0 מ"ר שטח שירות ו-120.0 מ"ר שטח שירות לחניה. (2) הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המחייב לעניין קווי בנין והגובה המרבי המותר לבניה. (3) בתא שטח מס' 1160 יותר לבנות שתי קומות מעל הקרקע וקומת מרתף. (4) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים. החומרים שיתרו: טיח מינרלי, אבן ולוחות דמוי עץ.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
מגורים א'	מגורים	1160	גודל מגרש כללי 1983	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה 978.81	4	8.5 (3)	מעל הכניסה הקובעת 2	מתחת לכניסה הקובעת 1	צידי- ימני 3	צידי- שמאלי 2	אחורי (4)	קדמי 2
				עיקרי 635	שרות 15									

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) השטח נחלק ל- 65 מ"ר שרות ו- 120 מ"ר שרות לחניה.

(2) תכסית 800.0 מ"ר.

(3) גובה אבסולוטי מרבי 134.50 מ' לפי נספח בינוי מחייב לעניין ועפ"י תכנית 417/מק.

(4) 3.0 - 4.0 מ' כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי מחייב לעניין.

6. הוראות נוספות .6

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- (1) היתרי הבניה יצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה. בין השאר יקבע תנאי למתן היתר בניה, חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש, התייחסות למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים במגרש.
- (2) על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בנייה יצא ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- (3) מקלט על פי דרישות הג"א.
- (4) היתר בניה יינתן בכפוף למילוי ההוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.2 סקר סייסמי

- (1) עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- (2) לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.3 הוראות בינוי

עפ"י הנחיות משרד הבריאות:

- א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.5 פסולת בניין

- (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
- (2) תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן.

6.6 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, ובהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו-417/מק/2.

ביוב (1) כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. (2) הרשת תחובר למערכת האזורית. (3) חיבור למערכת הביוב בתכניות יהיה על פי נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.7 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 18/5/2016 חתימה: [חתימה]	סוג:	שם: גרד יוסף גולדברג מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד:
תאריך: 18/5/2016 חתימה: [חתימה]	סוג: בעלים	שם: גרד יוסף גולדברג בעל עניין בקרקע: שם ומספר תאגיד:
תאריך: 18/5/2016 חתימה: [חתימה] ת.ד. 202 אילת 6325891 פקס. 6325897	סוג: עורך ראשי	שם: גדעון כץ עורך התכנית: שם ומספר תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ 512551169

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0266064 שם התוכנית: מגרשים 116-119 שחמון רובע 6 אילת
 א.כ.אדר' 101 (1997) בע"מ
 ת.ד. 88101 אילת 2017
 עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 01.05.2016 חתימה: סל' 6325897 פקס 6325897

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מס' בניינים מקסימלי מותר במגרש	גובה מבנה (מטר) ממפלס 0.00	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א' (פטיו)	116	585	160	(1) 20.0 30.0	---	---	210.0	---	1	(2) 1	8.5	2	---			
	117	515														
	118	467														
	119	416														
כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי ופיתוח שאושרה בועדת משנה מס' 30/05/07 (11) מיום 30/05/07																

הערה:

- (1) – 30 מ"ר שטח שרות לחניה בכל תא שטח ואילו ה-20 מ"ר משמשים שטח שרות לשימושים אחרים
 (2) – לא כולל חניה