

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

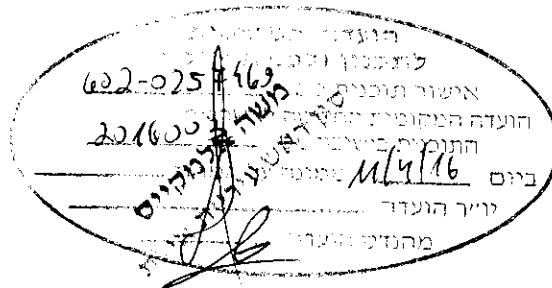
הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0257469

מגרשים 657, 655, א' 654, רובע 6, שכ' שחמון, אילת.

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



602-0257469	
315/16	הא"י
315/16	שוחן רוב
415/16	אד"ר

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת שטח בניה בסמכות מקומית ע"פ סעיף 62 א (א)16 ,
תוספת יחידת דיור במגרש 655 א' ע"פ סעיף 62 א(א)8,
קביעת קווי בנין של בריכה, חדר מכונות, גוזזטראות ומצללות ע"פ סעיף 62 א (א)4
ושינוי חומרי הגמר ע"פ סעיף 62 א(א)5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 'א657', 'א655', 'א654', רובע 6, שכ' שחמון, אילת.
		מספר התכנית	602-0257469
1.2	שטח התכנית		11.714 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, 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
	קואורדינאטה X	193640
	קואורדינאטה Y	383516

1.5.2 תיאור מקום רח' כליל החורש 9,6 ורח' דרך הבשמים 1.

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	דרך הבשמים	1	
אילת	כליל החורש	6	
אילת	כליל החורש	9	

שכונה שחמון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40128	מוסדר	חלק	123-124	101, 117
40129	מוסדר	חלק	1	184

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
695, 657, 655, 654	440/מק/2

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
417 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 417 ממשיכות לחול.	6055	1687	28/01/2010
440 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 440 ממשיכות לחול.	6264	5419	10/07/2011

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				אייל לוגאסי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		13/03/2015	אייל לוגאסי	21/03/2016	מחייב לקווי בניין - מגרש 657	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		13/03/2015	אייל לוגאסי	21/03/2016		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	14/01/2016	אייל לוגאסי	21/03/2016	מגרש 654 - מחייב לקווי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/10/2014	אייל לוגאסי	03/10/2014		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			א.י. מול המפרץ (אילת) בע"מ	אזור	העליה השניה	43	08-6340269	08-6370861	hayyosi@netvision.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			א.י. מול המפרץ (אילת) בע"מ	אזור	העליה השניה	43	08-6340269	08-6370861	hayyosi@netvision.net.il

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	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים (1)	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4077 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

התכנית המוצעת, משנה זכויות בניה/קובעת זכויות בניה חדשות, קובעת קווי בנין לבריכה, לגזוזטרא ולמצללות ומשנה את חומרי הגמר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח.מכונות בלבד, מאושר 3 מ', מוצע 1 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4).
2. קביעת קו בניין לגזוזטראות ומצללות לרבות עמודי תמיכה קונסטרוקטיבים מאושר 3 מ' מוצע 1 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4).
3. תוספת זכויות בניה: מאושר 6195 מ"ר למגרשים 654, 655, 657 מוצע 6945 מ"ר סה"כ תוספת: 750 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (16).
4. שינוי בחומרי הגמר בכפוף לתאום מול מהנדס העיר וע"י שמירה על התאמה למבנים הקיימים. לפי סעיף 62 א(א)5.
5. הגדלת אורך בליטת הגזוזטראות עד לאורך של 3 מ' בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה וללא חריגה מקווי הבניין לגזוזטראות. ע"פ סעיף 62 א(א)9.
6. במגרש 655 אי שינוי יעוד ממגורים אי למגורים ב'. בהתאם לנוהל מבא"ת.
7. במגרש 657 א': מאושר 23 יח"ד, מוצע 22 יח"ד - העברת יח"ד למגרש 655 א'.
8. במגרש 655 א': מאושר: 30 יח"ד, מוצע 32 יח"ד - תוספת יח"ד 1 ו-יח"ד 1 שהועברה ממגרש 657 א'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		11.714	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	59	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,195	+700
הערות			
תוספת למגרש '655א'			
			60
			6,895

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
דרך מאושרת	101,100
מגורים ב'	657,655,654

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,263	10.78
מגורים א'	5,541	47.30
מגורים ב'	4,910	41.92
סה"כ	11,714	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,263.71	10.79
מגורים ב'	10,451.17	89.21
סה"כ	11,714.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	השימושים במגרשים בהתאם ליעוד קרקע מגורים ב' בתכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תוספות הבניה יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.
ב	בינוי ו/או פיתוח מפלס ה-0.00 אשר נקבע בתב"ע 214/03/2 יהיה נקודת גובה אבסולוטית ומוחלטת למדידה של גובה הבניין והרום גובה האבסולוטי המקסימלי יהיה ללא שינוי. עם זאת אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר בבניין יבוצעו במפלס ה-0.00 ובכך ניתן יהיה לקבוע את הכניסה הראשית למבנה במפלס שונה מה-0.00 המאשר באופן שתואם לטופוגרפיה של המגרש ובמסגרת מגבלות הגובה האבסולוטי של אותו הבניין.
ג	בינוי ו/או פיתוח גמר חיפוי האבן בחזיתות לא יפחת מ-80%.
ד	עיצוב אדריכלי שינוי בדבר הוראות חומרי הגמר: קביעת 50% חיפוי אבן משטח החזיתות, סוג החיפוי יהיה אבן או חומר חלופי תעשייתי תואם, גווני החיפוי יהיו תואמים לרקע הטבעי לרבות גוונים לבנים. יותר שימוש בגמר חלק ע"י צבע בגווני הלבן השבור.
ה	קווי בנין קביעת קו בניין לגזוזטראות ומצללות לרבות עמודי תמיכה קונסטרוקטיביים בגבול השכן 1 מ' מקו מגרש.
ו	קווי בנין קביעת קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח.מכונות בלבד בגבול השכן 1 מ' מקו מגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים בהתאם ליעוד קרקע דרך מאושרת בתכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחוזי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	1	3 (3)	15.6 (2)	6	67.4 (1)	127.53	1260	300		180	780	988	654	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	3 (3)	15.6 (2)	32 (6)	60.1 (5)	109.06	6043	1370		980 (4)	3693	5541	655	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	3 (3)	15.6 (2)	22 (9)	65.1 (8)	114.9	4506	1280		754 (7)	2472	3922	657	מגורים ב'	מגורים ב'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	654	מגורים ב'	מגורים ב'
3	655	מגורים ב'	מגורים ב'
3	657	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. שינוי יעוד הקרקע במגרש 655א' נובע מהגדרות מביאית 2006 ביחס לאחוזי הבניה במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 67.40=666 מ"ר ע"פ תב"ע 214/03/2.
- (2) גובה מקסימלי 10.50 + 5.10 לצורך יציאה לגגות בלבד בהתאם לתב"ע 2/מק/440 וממפלס ה 0.00 אשר נקבע בתב"ע 214/03/2 עם זאת אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר בבניין יבוצעו במפלס ה-0.00 ע"פ תכנית זו.
- (3) תותר יציאה לגג בהתאם לתב"ע 2/מק/440.
- (4) תוספת שטח שירות לממ"ד (מכוח תקנת הג"א החדשה לממ"דים מוגדלים מ-5 מ"ר נטו ל-9 מ"ר נטו, השטחים הללו נלקחו ע"י שטח עיקרי ולכן נותר הפרש של 4 מ"ר עיקרי לדירה) ל-20 יח"ד -סה"כ 80 מ"ר.
- (5) 60.1% = 3330 מ"ר ע"פ תב"ע 214/03/2.
- (6) תוספת יח"ד 1 ו- יח"ד 1 שהועברה ממגרש 657א'.
- (7) תוספת שטח שירות לממ"ד (מכוח תקנת הג"א החדשה לממ"דים מוגדלים מ-5 מ"ר נטו ל-9 מ"ר נטו, השטחים הללו נלקחו ע"י שטח עיקרי ולכן נותר הפרש של 4 מ"ר עיקרי לדירה) ל-16 יח"ד -סה"כ 64 מ"ר.
- (8) 65.1% = 2553 מ"ר ע"פ תב"ע 214/03/2.
- (9) קיים 23, מוצע 22 -ניוד יח"ד 1 לטובת מגרש 655א'.

6. הוראות נוספות	
6.1	אדריכלות
	כל הוראות תכנית מס' 214/03/2, 2/מק/417 ו-2/מק/440 חלות בתכנית זו פרט לשינויים המפורטים.
6.2	סקר סייסמי
	א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	ה-היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה. תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, חוות הדעת חייבת לציין במפורש את אחריות הקונס' למניעת עירעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים - כחלק מבקשה להיתר יש להציג חתך רוחבי הכולל מגרשים שכנים הנותן פתרון להפרשי הקרקע במגרש.
6.4	תשתיות
	מערכות תשתית : בהתאם לתכנית מס' 214/03/2. כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות. תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: סוג קו חשמל מרחק מציר 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה

6.4	תשתיות
	<p>מחברת חשמל-מחוז דרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. ביוב-לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית הכל ע"פ נספח סניטרי שיוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימת:
א.י. מול המפרץ (אילת) בע"מ	513838870		א.י. מול המפרץ (אילת) בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימת:
א.י. מול המפרץ (אילת) בע"מ	513838870		א.י. מול המפרץ (אילת) בע"מ
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אייל לוגאסי	עורך ראשי	חתימת:
שם ומספר תאגיד:			חתימת: אייל לוגאסי מ.ר. 83782 ת.ד. 4077 אילת, 8000