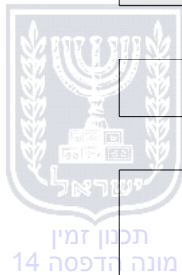


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0211664

מגרש 143, שכונת שחמון רובע 4- אילת



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נקודתית במגרש 143 שחמון רובע 4, אילת.
התכנית נועדה להכשיר סטטוטורית בניה קיימת, לאפשר תוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בנין (לפי תשריט).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 143, שכונת שחמון רובע 4- אילת

602-0211664

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

0.600 דונם

1.3 מהדורות

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	193790
קואורדינאטה Y	384343

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	משעול אבוקדו	11	

שכונה שחמון רבע 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40083	מוסדר	חלק	44	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983	1043	2893	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 02 / 101. הוראות תכנית 2 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 / 02 / 2
30/10/1994	514	4257	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / במ / 151. הוראות תכנית 2 / במ / 151 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151 / במ / 2



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				ולרי קורזיוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			ולרי קורזיוב			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין קווי בניין, גובה ושטח	29/04/2015		ולרי קורזיוב	14/04/2014	3	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר גליון: 2	29/04/2015	ועדה מחוזית	ולרי קורזיוב	14/04/2014		1: 250	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	סנדרה שזו			אילת	משעול אבוקדו	11	050-6594249	08-6300000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר	סנדרה שזו			אילת	משעול אבוקדו	11	050-6594249	08-6300000	

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	ולרי קורזיוב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	08-6340551		al6340551@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מפורטת נקודתית במגרש 143 שחמון רובע 4, אילת.
התכנית נועדה להכשיר סטוטורית בניה קיימת, לאפשר תוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בנין (לפי תשריט).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. שינוי בקו בנין נקודתי מזרחי (ימני) : מותר 4 מ', מוצע 2.85 מ' לפי תשריט.
2. שינוי בקו בנין נקודתי מערבי (שמאלי) לעמודי פיתוח : מותר 4 מ', מוצע 3.0 מ' (לפי תשריט).
3. שינוי תוספת זכויות בניה :
 - מותר : 200 מ"ר עיקרי
 - 30 מ"ר שרות לחניה
 - 30 מ"ר לשרות אחר
 - מוצע : 241.80 מ"ר עיקרי
 - 30 מ"ר שרות לחניה
 - 30 מ"ר שרות אחר
 - מוצע סה"כ : 301.80 מ"ר .
4. שינוי בהוראות בינוי הגגות :
 - מאושר 60% כיסוי גג רעפים משטח הגג, מוצע 15% .
5. תוספת תכסית :
 - מותר 150 מ"ר
 - מוצע 191.80 מ"ר .

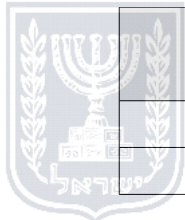


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.6



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	241.8		+41.8	200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

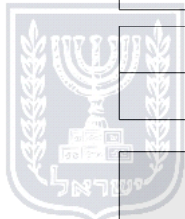
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	143

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	143



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	600	100
סה"כ	600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	600.12	100
סה"כ	600.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כל התכליות והשימושים יהיו על פי תכניות מס' 2/במ/151.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
גימור בתוספת המבוקשת בחומרי גמר התואמים לדוגמה הקיימת לפי תכנית שבתוקף 2/במ/101.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות				עיקרי
קדמי											
5 (5)											
אחורי											
5 (5)											
צידי- שמאלי											
4 (4)											
צידי- ימני											
4 (3)											
	מעל הכניסה הקובעת										
	2										
		(2) 7									
			1								
				31.9							
					50.3						
						301.8					
							(1) 60				
								241.8			
									600		
										143	
										מגורים אי'	

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) 30 מ"ר עבור שטח שירות רגיל ו-30 מ"ר עבור שטח שירות לחניה.
- (2) 7 מ' עבור גג שטוח,
- 7.5 מ' עבור גג רעפים.
- (3) 2.85 מ', 4.00 מ' כפי שמצויין בתשריט.
- (4) 3.00 מ', 4.00 מ' כפי שמצויין בתשריט.
- (5) כפי שמצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. היתרי בניה ינתנו עפ"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 138/03/2 ב.רעידות אדמה: א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה באבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה. (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). (3) חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו הוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים. ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>6.2 פסולת בניין</p>	<p>6.2</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמן מתקן לגריסת פסולת בניין. ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p>	
<p>6.4 היטל השבחה</p>	<p>6.4</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. הוראות בנושא חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל. ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p>	



תשתיות	6.5
<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח מהתיל הקיצוני 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

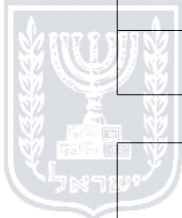
7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית - מייד לאחר אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סנדרה שזו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סנדרה שזו	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: ולרי קורזיוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א.מ.הנדסה		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14