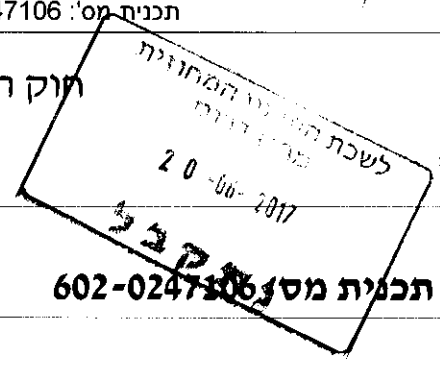


609584

תכנית מס': 602-0247106 - שם התכנית: מגרש 306 שחמון רובע 4 אילת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

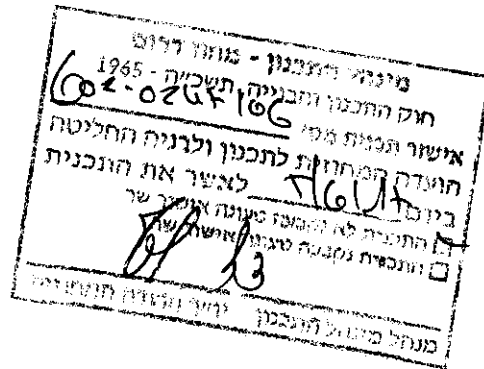


תכנית מס' 602-0247106

מגרש 306 שחמון רובע 4 אילת

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת בבית במשעול ערמון 13, מגרש 306 שכונת שחמון רובע 4. השינויים המוצעים בתכנית זו הינם: תוספת זכויות בניה, הגדרת קווי בנין, תוספת יחידת דיור אחת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 306 שחמון רובע 4 אילת
		מספר התכנית	602-0247106
1.2	שטח התכנית		1.417 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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	193725
	קואורדינאטה Y	384625

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	משעול ערמון	13	
שכונה	רובע 4 - שחמון		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	מוסדר	חלק	29	109, 118

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
151 / 2 במ/	306

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1999		4767	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/ מק/ 303/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	2/ מק/ 303/ ג
29/08/1999		4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/ מק/ 306. הוראות תכנית 2/ מק/ 306 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2/ מק/ 306
09/04/1998	3153	4636	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/ 03/ 209. הוראות תכנית 2/ 03/ 209 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2/ 03/ 209
30/10/1994	514	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/ במ/ 151 ממשיכות לחול.	שינוי	2/ במ/ 151

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	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		05/06/2016	גדעון כץ	05/06/2016			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין קווי בנין וגובה אבסולוטי מרבי, תכנית ומס' יחידות דיור	10/01/2017	גדעון כץ	10/01/2017	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10/01/2017	גדעון כץ	10/01/2017	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרדכי טורגמן			אילת	משעול ערמון	13	08-6377014	08-6325897	
	פרטי	שושנה טורגמן			אילת	משעול ערמון	13	08-6377014	08-6325897	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרדכי טורגמן			אילת	משעול ערמון	13	08-6377014	08-6325897	
בעלים	שושנה טורגמן			אילת	משעול ערמון	13	08-6377014	08-6325897	

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	116163	א.כ. אדריכלים אילת (1997) בע"מ	המלאכה (1)		12	08-6325891	08-6325897	ek-arch@bezeqint.net
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	שד התמרים (2)		68	08-6323122	08-6323224	vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת 88101.

(2) כתובת: ת.ד. 200 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 מהווה מסגרת זכונית המסדירה בניה קיימת בבית במשעול ערמון 13, מגרש 306 שכונת שחמון רובע 4. השינויים המוצעים בתכנית זו הינם: תוספת זכויות בניה, הגדרת קווי בנין, תוספת יחידת דיור אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי זכויות בניה: שטח עיקרי מאושר - 200 מ"ר, מוצע - 330 מ"ר, כולל 39.6 מ"ר ליחידת דיור, שטח שירות מאושר - 30.0 מ"ר למקלט ומחסן ו-30.0 מ"ר לחניה מקורה, מוצע - 30.0 מ"ר למקלט ומחסן ו-30.0 מ"ר סככה לחניה.
- 2) תוספת יחידת דיור: מאושר - 1, מוצע - סה"כ 2 יחידות, תוספת יחידת דיור.
- 3) שינוי תכסית: מאושר - 260.0 מ"ר, מוצע - 280.0 מ"ר עפ"י נספח בינוי מחייב בעניין.
- 4) שינוי מפלס ה-0.00: מאושר - +82.80, מוצע - +83.11.
- 5) קביעת גובה גג מרבי ללא שינוי גובה אבסולוטי: מוצע - לגג רעפים משופע $7.19 = 90.30 +$ ולגג שטוח $6.69 = 89.80 +$.
- 6) שינוי הוראות בבינוי: לפי תכנית מאושרת לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, מוצע - תותר בנית סככר לחניה נפרדת בגודל עד 13.0 מ"ר וגובה גג עד 2.30 מ'.
- 7) שינוי קווי בנין: קו בנין קדמי מאושר - 5.0 מ' וקו בנין אפס לחניה מקורה, מוצע - קו בנין 5.0 מ' וקו בנין אפס למצללה וסככה בחניה.
- 8) קו בנין צידי-ימני מאושר - 4.0 מ' וקו בנין ל-ש.צ.פ. 3.0 מ', מוצע - קו בנין 4.0 מ' ו-3.0 מ' בגבול עם תא שטח 200, שינוי נקודתי לקו בנין 1 2 מ' וקו בנין אפס למצללות, קו בנין תחתי - 1.0 מ' לבריקה.
- 9) קו בנין צידי-שמאלי מאושר - 4.0 מ', מוצע - קו בנין 4.0 מ' ושינוי נקודתי לקו בנין אפס לסככה בחניה.
- 10) קו בנין אחורי מאושר - 5.0 מ', מוצע - קו בנין 5.0 מ' ושינוי נקודתי לקו בנין אפס למצללה, קו בנין 3.80 למצללה. הגדרות קווי בנין עפ"י נספח בינוי מחייב בעניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
יח"ד אחת להשכרה	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	330		+130	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

תאי שטח	יעוד
100	דרך מאושרת
300	דרך משולבת
306	מגורים א'

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
306	מגורים א'	להריסה
306	מגורים א'	קו בנין תחת/תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.16	484	דרך מאושרת
12.56	178	דרך משולבת
53.28	755	מגורים א'
100	1,417	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.15	484.03	דרך מאושרת
12.59	178.47	דרך משולבת
53.25	754.71	מגורים א'
100	1,417.21	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע, ניתן לבנות 2 יח"ד, מתוכן אחת להשכרה.

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

כל הוראות תכנית 151/במ/2 חלות בתכנית זו למעט השינויים המפורטים להלן:

(1) תותר הקמת סה"כ 2 יח"ד. גודל יח"ד הנוספת עד 39.6 מ"ר.

(2) הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המחייב לעניין קווי בנין, תכנית ומס' יחידות דיור.

(3) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאמו לאופי הבינוי הקיים עפ"י תכנית מאושרת.

יותר חומרים קלים למחסן וסככה בחניה.

ב חניה

החניה תותר עד קו בנין אפס, עפ"י תכנית זו.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט.

4.2.2 הוראות

א דרכים

כל הוראות תכניות מס' 151/במ/2 ו-209/03/2 חלות בתכנית זו.

4.3 דרך משולבת

4.3.1 שימושים

מותר שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידורי חניה לאורחים, ביצוע עבודות גינון ופינות משחק.

4.3.2 הוראות

א דרכים וחניות

כל הוראות תכנית 151/במ/2 חלות בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		ציד-ימני (4) 4	ציד-שמאלי (5) 4	אחורי (6) 5	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	מ"ר													
(7) 5	(6) 5	(5) 4	(4) 4	(5) 4	(6) 5	2	7.19 (3)	2	7.19 (3)	37.1 (2)	390	755	306	מגורים	מגורים א'

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) 30.0 מ"ר למקלט ומחסן + 30.0 מ"ר סככה לחניה.
- (2) תכסית 280 מ"ר.
- (3) לפי נספח בינוי מחייב בעניין.
- (4) 3.0 מ' ל-ש.צ.פ., שינוי נקודתי לקו בנין 2.1 מ' וקו בנין אפס למצללות, קו בנין תחתי - 1.0 מ' לבריכה, לפי נספח בינוי מחייב בעניין.
- (5) שינוי נקודתי לקו בנין אפס לסככה בחניה, לפי נספח בינוי מחייב בעניין.
- (6) שינוי נקודתי לקו בנין אפס למצללה, קו בנין 3.80 למצללה, לפי נספח בינוי מחייב בעניין.
- (7) קו בנין אפס למצללה וסככה בחניה, לפי נספח בינוי מחייב בעניין.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 2) מקלט על פי דרישות הג"א.

6.2 הריסות ופינויים

תנאי להיתר בניה יהיה הריסת מבנים המסומנים בתשריט להריסה.

6.3 סקר סייסמי

רגישות סייסמית: היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.4 הנחיות מיוחדות

עפ"י הנחיות משרד הבריאות:

- 1) הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- 2) בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- 3) 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.

6.5 חניה

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

6.6 פסולת בניין

- 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
- 2) הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.7 ניקוז

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.8 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.

1. ביוב:

המבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית.

2. הוראות בנושא חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.

ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

מהתיל הקיצוני

מציר הקו

2.00 מ'

2.25 מ'

א. קו רשמל מתח נמוך

6.8

תשתיות

			ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'		בשטח בנוי
8.50 מ'	---		בשטח פתוח
			ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'		בשטח בנוי
20.00 מ'	---		בשטח פתוח
			ד. קו חשמל מתח על:
35.00 מ'			מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו

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.

6.9

היטל השבחה

הועדה רמקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

.7

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה חמש שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 13.6.2014	סוג:	שם:	מגיש
חתימה:		מרדכי טורגמן	התכנית
		שם ומספר תאגיד:	

[Handwritten signature]

תאריך: 13.6.2014	סוג:	שם:	מגיש
חתימה:		שושנה טורגמן	התכנית
		שם ומספר תאגיד:	

שם: שושנה טורגמן
חתימה:

תאריך: 13.6.2014	סוג:	שם:	בעל עניין
חתימה:	בעלים	מרדכי טורגמן	בקררע
		שם ומספר תאגיד:	

[Handwritten signature]

תאריך: 13.6.2014	סוג:	שם:	בעל עניין
חתימה:	בעלים	שושנה טורגמן	בקררע
		שם ומספר תאגיד:	

שם: שושנה טורגמן
חתימה:

תאריך: 12.06.17	סוג:	שם:	עורך
חתימה:	עורך ראשי	גדעון כץ	התכנית
		שם ומספר תאגיד:	
		א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ 512551169	

חתימה: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ
ת.ד. 202 אילת 88101
טל. 0325891-6325897

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0247106 שם התוכנית: מגרש 306 שחמון רובע 4 אילת
 עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 23.02.2016 חתימה: מ.כ. אדר' ג' (1997) בע"מ
 ת.ד. 88101 אילת 2017
 טל 6726891 פקס 6325897

זכויות בניה עפ"י תכניות מס' 2/במ/151, 2/מק/303 ג' ו-2/מק/306

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית במ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		מספר קומות			קווי בנין (מטר)		אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מל	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי					
																	שרות	עיקרי			
אזור מגורים א'	306	755	200	(1) 30	(2) 30	7.50	---	1	(3) 260	ל.ר.	260	---	---	2	5.0	(4) 4.0-3.0	---	4.0	5.0	5.0	

הערות:

- (1) - שטחי שירות למעט חניה מקורה
- (2) - שטחי שירות לחניה מקורה
- (3) - עפ"י תכנית מס' 2/מק/303 ג'
- (4) - קו בין צדדי - 4.0 מ' וקו בנין לש.צ.פ. ולשביל להולכי רגל - 3.0 מ'.