

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0485227

שחמון 6 מגרשים 905,686 עדכון תוואי שביל ציבורי ותוספת יחידות דיור

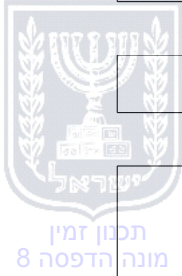
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש ברחוב ששת הימים נבנה מבנה בו 31 יח"ד 5 קומות מעל קומה מסחרית לפי היתר בניה 20110129 מיום 20/11/2013.

- בצמוד למגרש מצד צפון שביל ציבורי. המשכו הועתק דרומה. השביל מוביל אל שמורת הטבע במרכז השכונה. על מנת לאפשר רציפות לשביל מועתק השביל לצד דרום ע"י חילופי שטחים.
- לצורך תוספת יחידות דיור להרחבת היצע הדירות ברובע, אשר נבנה כמעט במלואו, ליצור דירות בנות השגה מבוקשת תוספת של 7 יח"ד (אחת נתקבלה בהקלה) אשר יבנו חלקן מתחת למבנה בחלל הכפול מעל החניון (4 יח"ד) ויתר השתיים ע"י פיצול דירות בקומת דירות הגג התחתונה. כל התוספת בתחום המעטפת הקיימת ללא הגדלת תכנית או תוספת קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שחמון 6 מגרשים 686, 905 עדכון תוואי שביל ציבורי ותוספת יחידות דיור

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0485227

שטח התכנית 2.174 דונם

סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (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	192900
קואורדינאטה Y	383925

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40126	מוסדר	חלק	4, 53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /214. הוראות תכנית 2 /03 /214 תחולנה על תכנית זו.	5280	2256	09/03/2004
417 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /מק/417. הוראות תכנית 2 /מק/417 תחולנה על תכנית זו.	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				בעז שרייבמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בעז שרייבמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		19/01/2017	בעז שרייבמן	19/01/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250		04/01/2017	בז'רנו דוד	08/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		26/01/2017	בעז שרייבמן	26/01/2017		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ליאם נחמיאס חברה לבנין בע"מ	רמת גן	תע"ש	4	03-9495967		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ליאם נחמיאס חברה לבנין בע"מ	רמת גן	תע"ש	4	03-9495967		

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 8**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	בעז שרייבמן	89806	יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדרי	תל אביב- יפו	סוקולוב (1)		03-5465361	03-5465072	arc@schreib man.co.il
	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	(2)	16	077-3205030		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ	בז'רנו דוד		בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	.	(3)		08-9701106		

(1) כתובת: סוקולוב 53 תל אביב.

(2) כתובת: הדייג 16 אילת.

(3) כתובת: ת.ד 1709 רעות 71908.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

ברובע 6 ברחוב ששת הימים נבנה מבנה בו 31 יח"ד 5 קומות מעל קומה מסחרית לפי היתר בניה 20110129 מיום 20/11/2013.

- כדי לאפשר רציפות של שביל מרכזי שכונתי של שמורת הטבע, שביל זה הועתק לצד הדרומי של המגרש בחילופי שטחים.

- מאחר וקיין ביקוש לדירות בשכונה, תכנית זו מציעה תוספת של 7 יח"ד בתוך המעטפת הקיימת ללא הגדלת תכסית וללא תוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 20% בזכויות הבניה למגורים לפי סעיף 62א16(א) בחוק :

מאושר שטח עיקרי למגורים ג 1767 מר מוצע 2170.8 מר.

ב. תוספת יח"ד לפי סעיף 62 א 9 בחוק

מאושר 31 יחד מוצע 38.

ג. תוספת קומות לפי סעיף 62א(4) בחוק :

מאושר 5 קומות מעל מפלס 0.00 וקומת חניה מתחת ל 0.00 מוצע 5 קומות מעל 0.00 ו 2 קומות מתחת ל 0.00.

ד. חלוקת שטח המגרשים ללא שינוי בסך הכל השטחים לכל ייעוד לפי סעיף 62א(א)1.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.174

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	31	+7	38		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,767	+403.8	2,170.8		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	270		270		

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
שביל	702, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	101
חזית מסחרית	שביל	702

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	2,019	92.87
שביל ציבור	155	7.13
סה"כ	2,174	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,018.61	92.85
שביל	155.51	7.15
סה"כ	2,174.12	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים ומסחר בהתאם להוראות התכנית החלות במגרש.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	סימון מהתשריט : חזית מסחרית הבינוי והגמר יהיה תואם למבנה הקיים. הוראות מתכניות קודמות : א. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ'. ב. בגובה הרום האבסולוטי לא תהיה תוספת על המאוסר. ג. במידה וקירות התמך יעלו על גובה 3 מ' יש צורך בדירוג בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה.
ב	חניה סימון מהתשריט : חזית מסחרית - החניה למסחר בתחום דרך השרות בהתאם לתכניות החלות במגרש. - החניה למגורים תהיה עפ"י תקן חניה ארצי בהפחתה של 2 מקומות לפי תקנה 2 לתקנות מקומית חניה לחוק התכנון והבניה. - החניה למגורים ולמסחר יופרדו בגישה אליהן.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים בהתאם להוראות התכנית החלות במגרש.
4.2.2	הוראות דרכים
א	סימון מהתשריט : חזית מסחרית השביל יהיה פתוח לשרות כלל הציבור ויקשר אל המשך השביל בואכה שמורת הטבע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	24 (3)	38	55	1550		1060 (2)	2440.8 (1)	2019	101	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	7	0	2	6											

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) 270 מ"ר למסחר.

(2) לפי השטחים המותרים בתוספת לפי הנחיות פיקוד העורף ולנגישות.

130 מ"ר למסחר..

(3) גובה כולל מעקות הגג..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה
סימון בתשריט : חזית מסחרית**

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות החרבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה.

6.2**היטל השבחה
סימון בתשריט : חזית מסחרית**

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

6.3**אדריכלות
סימון בתשריט : חזית מסחרית**

הנחיות למבנה :

- יש לאשר אצירת ופינוי אשפה בהתאם להנחיות מחלקת שפע.
- קווי הבנין לצד דרום עפ"י התשריט (בגבול המגרש המוצע).
- הגישה נפרדת למגורים תישמר במסגרת המתווה שאושר בהיתר הקיים.
- חומרי הגמר בהתאם למבנה שאושר ונבנה ברובו.

6.4**חניה
סימון בתשריט : חזית מסחרית**

על מנת ליצור דירות בנות השגה בפרויקט זה, מוספות בתכנית זו 7 דירות ל 31 דירות קיימות על פי תכנית 214/03/2.

צורך זה מתיר חוסר של 2 מקומות חניה בתחומה.

לכן, תכנית זו מציעה תקן חניה מופחת מהתקן הארצי : תקן חניה בתכנית זו יהיה על פי תקן חניה ארצי בהפחתה של 2 חניות וזאת על פי תקנה 2 לתקנות מקומות חניה לחוק תכנון ובניה.

6.5**פסולת בניין
סימון בתשריט : חזית מסחרית**

יש להבטיח פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה.

6.6**כתב שיפוי
סימון בתשריט : חזית מסחרית**

תנאי לאישור התכנית קיום כתב שיפוי ע"י היוזם.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

