

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0426379

מגרש 307 ערמון 11 שחמון רובע 4 אילת

דרום

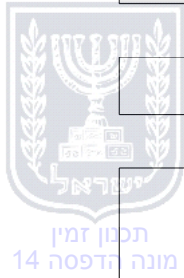
מחוז

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

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לשינוי תכסית ותוספות בניה : תוספת 83 מ"ר שטח עיקרי, הסבת 40 מ"ר משטחי שירות לשטח עיקרי, שינוי גובה מרבי וקווי בנין.
בנוסף מגדירה התכנית קווי בנין לבריכה ומעדכנת את מפלס ה-0.00+ עפ"י המדידה המעודכנת.



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 שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

מספר התכנית 602-0426379

מגרש 307 ערמון 11 שחמון רובע 4 אילת

1.2 שטח התכנית שטח התכנית

1.275 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	193700
קואורדינאטה Y	384650

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	11	

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	28	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



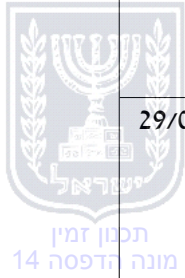
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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				שמואל דודסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל דודסון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	17/12/2017	שמואל דודסון	17/12/2017		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	17/12/2017	שמואל דודסון	17/12/2017	מחייב לעניין קווי בנין, תכסית, גובה מרבי ומפלס ה- 0.00	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/12/2017	שמואל דודסון	17/12/2017		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ברנרד רואו			אילת	משעול ערמון	11			br@parameds.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ברנרד רואו			אילת	משעול ערמון	11			br@parameds.com
בעלים	תלמה רואו			אילת	משעול ערמון	11			br@parameds.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל דודסון	66610	א.כ.אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה	12	08-6325891	08-6325897	ek-viki@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	גדעון כץ ז"ל	2175412	א.כ.אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה	12	08-6325891	08-6325897	
מודד	מהנדס	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	האלמוגים	68	08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net



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

תוספת זכויות בניה, הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי, שינוי גובה, תכסית, קווי בנין, הגדרת קווי בנין לבריקה ושינוי מפלס ה-0.00+ עפ"י היתר בניה למפלס לפי מדידה המעודכנת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- 1) שינוי זכויות בניה: שטח עיקרי מאושר - 200 מ"ר, מוצע - 333 מ"ר
שטח שירות מאושר - 30 מ"ר למקלט ומחסן ו-30 מ"ר לחניה מקורה,
מוצע - 20 מ"ר למקלט ולמחסן.
- 2) שינוי תכסית: מאושר - 150 מ"ר, מוצע - 215 מ"ר.
- 3) שינוי גובה גג: מאושר - גג שטוח עד 7.0 מ' וגג רעפים משופע עד 7.50 מ',
מוצע - גג עד גובה מרבי 8.0 מ'.
- 4) שינוי מפלס 0.00-+: מאושר - +85.70, מוצע - +84.89 (אושר בהיתר מס' 8809, מוצע לפי מדידה המעודכנת).
- 5) שינוי קווי בנין: קו בנין קדמי מאושר - 5.0 מ', מוצע - 4.60 מ' למצללה,
קו בנין צידי-ימני מאושר ומוצע - 4.0 מ',
קו בנין צידי-שמאלי מאושר - 4.0 מ', מוצע - 2.30 מ' למבנה ולמצללה,
קו בנין אחורי מאושר ומוצע - 5.0 מ'.
- קווי בנין כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- 6) קביעת קו בנין לבריקת שחייה 1.0 מ' לגבולות המגרש.

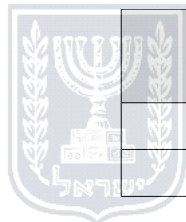


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.275

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	200	+133	333		

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	100
דרך משולבת	200
מגורים א'	307

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	307

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	400	31.37
דרך משולבת	125	9.80
מגורים א'	750	58.82
סה"כ	1,275	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	400.54	31.40
דרך משולבת	124.82	9.79
מגורים א'	750.13	58.81
סה"כ	1,275.49	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מבנה צמוד קרקע, חד-משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל הוראות תכנית 151/במ/2 חלות בתכנית זו למעט השינויים המפורטים להלן: (1) הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המחייב לעניין קווי בנין, תכנית, גובה מרבי ומפלס ה- 0.00. (2) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאמו לאופי הבינוי הקיים עפ"י תכנית מאושרת. יותר תוספת חדר בשטח עיקרי עם מנגנון חשמלי בגג אשר נפתח לסוכה, לפי המסומן בנספח הבינוי, מחומרים קלים כגון: אלומיניום, זכוכית. (3) במגרש 307 יותר לבנות שתי קומות מעל הקרקע במגבלות גובה אבסולוטי של 92.89+. גובה זה כולל את מסתורי המתקנים הטכניים. (4) יותר להקים בריכת שחיה, ג'אקוזי, חדר מכוונות ומקלחת פתוחה בקו בנין 1.0 מ'. (5) יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים במבנה כגון: ח.מגורים ופינת אוכל.
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 המתייחסות לדרך מוצעת, חלות בתכנית זו
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	יותר שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידורי חניה לאורחים, ביצוע עבודות גינון ופינוט משחק.
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות כל הוראות תכנית 151/במ/2 חלות בתכנית זו

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
				מפלגת הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	307	750	333	20 (1)	353	28.7 (2)	1	8 (3)	2	4 (4)	4 (5)	5 (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) השטח נחלק ל-10 מ"ר שטחי שרות למקלט ו-10 מ"ר שרות למחסן.
- (2) תכסית 215 מ"ר.
- (3) גובה מבנה ממפלס $-00.0 = +84.89$.
- (4) קו בנין 1.0 מ' לבריכה, כמצויין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (5) קו בנין נקודתי 2.3 מ' למבנה ולמצללה, כמצויין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (6) קו בנין נקודתי 4.6 מ' למצללה, כמצויין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- (1) היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- (2) על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים.
- (3) מקלט על פי דרישות הג"א.
- (4) תנאי למתן היתר בניה הקמת מסתור לקולטי ודודי שמש, מזגנים ומצננים.

6.2**הוראות בינוי**

- בריכה 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 אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

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**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

6.5**תשתיות**

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, ובהתאם לתכנית מס' 151/2 במ/151.
- (1) כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה המקומית.
 - (2) הרשת תחובר למערכת האזורית.
 - (3) חיבור למערכת הביוב בתכניות יהיה על פי נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.6**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה חמש שנים מיום אישורה




נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0426379 שם התוכנית: מגרש 307 ערמון 11 שחמון רובע 4 אילת

עורך התוכנית: אדר' שמואל דודסון תאריך: 17.12.2017 חתימה: _____

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית במ"ר	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
אזור מגורים א'	307	750	200	(1) 30	---	---	260	ל.ר.	150	1	---	7.50	2	---	5.0	4.0	4.0	5.0
				(2) 30														

הערות:

(1) - שטחי שירות למעט חניה מקורה

(2) - שטחי שירות לחניה מקורה

