

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0459396

מגרש 358 - שחמון רובע 6, אילת

דרום

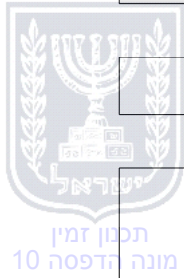
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/04/2018

להפקיד את התכנית
05/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבוקשים תוספת זכויות בניה ושינוי הקו בניין לבריכת שחיה וחדר מכוניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 358 - שחמון רובע 6, אילת

מספר התכנית 602-0459396

1.2 שטח התכנית 0.446 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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**

193457

קואורדינאטה Y

383624

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**שכונה**

רובע 6 שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	11	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
3 /214 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /03. הוראות תכנית 2 /214 /3. הוראות תכנית 2 /03 /214 3 תחולנה על תכנית זו.	6458	5749	09/08/2012
2 /מק/ 417	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 417 ממשיכות לחול.	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				ולרי קורז'וב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ולרי קורז'וב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	2	01/11/2017	ולרי קורז'וב	14/11/2017	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

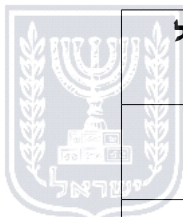
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ויקטור שלומי צפריר			אילת	דרך הבשמים	21	08-6300000	08-6300000	
	פרטי	רוז צפריר			אילת	דרך הבשמים	21	08-6300000	08-6300000	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ויקטור שלומי צפריר			אילת	דרך הבשמים	21	08-6300000	08-6300000	
בעלים		רוז צפריר			אילת	דרך הבשמים	21	08-6300000	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 קורז'וב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	08-6340551		al6340551@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	987	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ושינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה :

מאושר :

שטח עיקרי : 180.0 מ"ר

שטח שירות :

30.0 מ"ר עבור חניה

20.0 מ"ר שטח שירות אחר

מוצע :

שטח עיקרי : 360.0 מ"ר

שטח שירות : ללא שינוי

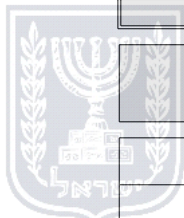
2. שינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות :

מאושר : 2.0 מ'

מוצע : 1.0 מ'

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	358

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	446	100

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	446	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	446.18	100
סה"כ	446.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



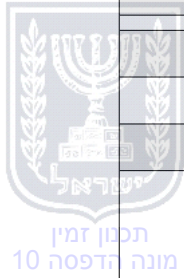
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בבנין חד-משפחתי.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. חומרי הגמר יהיו עמידים לתנאי האקלים המיוחדים של אילת. החומרים שיתרו הינם: -טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. -אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'. 2. גג המבנה יהיה שטוח 3. יותר להקים פרגולות הצללה הבולטות מעבר לקו בנין עד 40% מקו מגרש יותרו גם מחומרים כגון מעטפת המבנה עצמו בטון אבן וכו'.	
הוראות בינוי	ב
1. גובה הבנייה לא יעלה על 2 קומות מגורים. 2. תותר בניית מחסנים וחצרות שירות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר. 3. רום הבניין המותר לא יעלה על שתי קומות ויעמוד על 8.5 מ, ממפלס הכניסה הקובעת (סופי כולל מתקנים) 4. יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בבתים כגון: ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל. 5. החניות יהיו בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנויה ומקורה על קו בנין 0, לאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש השכן. 6. יותר להקים בריכת שחייה וחדר מכוונות בקו בנין אחורי 1.0 מ' מגבול המגרש. הבריכה + החדר מכוונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי		
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2) 8.5	1	(2) 45	410	(1) 50	360	446	358	מגורים א'
(2) 2	(3) 4	(2) 2	(2) 2	(2) 2									

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 עבור חניה

20.0 מ"ר עבור שטח שירות אחר.

(2) כפי שמאושר בתכניות מס' 214/03/2, 2/מק/417, 3/214/03/2.

(3) קו בניין 1.0 מ' עבור בריכת שחיה וחדר מכונות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:100, בה יפורטו בין היתר חזיתות וחתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, פתרונות ניקוז, עמדות פחי אשפה, רומי הקירות/גדרות בחזיתות, חומרי גמר ופרטים אופייניים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש, חוות דעת חייבת לציין מפורשות את אחריות הקונסטרוקטור למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**היטל השבחה**

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

6.4**סקר סייסמי**

א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.

ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.5**פסולת בניין**

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. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.6**הנחיות מיוחדות**

ברicht שחיה:

I. הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה.

II. בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

III. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב העירוני דרך מרווח אויר או באמצעי אחר באופן שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.

6.7**תשתיות**

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.

6.8**ביוב**

רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר אילת.

6.9**ניקוז**

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים

6.9

ניקוז

אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי במגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.

6.10

חשמל

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.

א. קו חשמל מתח נמוך:

מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'

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

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

ד. קו חשמל מתח על:

מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה