

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0583229

מגרש 170 - שחמון רובע 6, אילת

מחוז

דרום

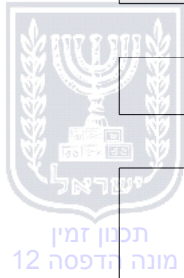
מרחב תכנון מקומי

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

בתכנית מבוקשות תוספת זכויות בניה ושינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכוונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 170 - שחמון רובע 6, אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0583229

שטח התכנית 0.416 דונם

1.2

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	193025
קואורדינאטה Y	383400

1.5.2 תיאור מקום

רח' דרך התבלינים 1, רובע 6, שחמון, אילת

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	דרך התבלינים	1	

שכונה שחמון רובע 6, אילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	37	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 משנה את הוראות תכנית 101 /02 /2. הוראות תכנית 101 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 /02 /2
09/03/2004	2256	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	214 /03 /2
09/08/2012	5749	6458	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 214 /03 /2 / 3. הוראות תכנית 2 /03 / 214 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 /214 /03 /2
28/01/2010	1687	6055	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 417 ממשיכות לחול.	שינוי	417 /מק/ 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ולרי קורזיוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ולרי קורזיוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 18 02/01/2019	ולרי קורזיוב	24/12/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	יניב ארזואן			אילת	דרך התבלינים	1	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		יניב ארזואן			אילת	דרך התבלינים	1	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@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

בתכנית מבוקשות תוספת זכויות בניה ושינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתכנית מבוקשות תוספת שטח עיקרי 84.00 מ"ר ושינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות צפוני ל-1.0 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

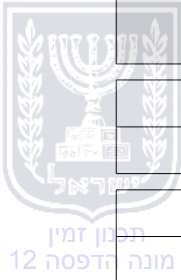
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		170
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחתי/ תת קרקעי		מגורים א'
תאי שטח כפופים		170

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	416.42	100
סה"כ	416.42	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	416.42	100
סה"כ	416.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת יח"ד אחת חד-משפחתית	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תותר בניית בריכה וחדר מכוונות בקו בניין תת קרקעי 1.0 מ' כמסומן בתשריט	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
2 (3)	4	2	2	2	8.5 (2)	1	314	50 (1)	264	416	170	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) 30.0 מ"ר עבור חניה ו-20.0 מ"ר עבור שטח שירות אחר.

(2) 94.50 מ' גובה אבסולוטי (מפלס ה-0.00 = 86.00).

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ב. היתרי בניה יותנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה. ג. על המבקש להמציא אישור קונסטרוקטור בו הקמת הבריכה אינה גורמת לערעור יסודות המבנה. ד. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה בתחום המגרש המבקש. ה. קירות תמך יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה. ו. חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש לרבות ציון מפורש כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות התומכים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומריו וצבע הבניין. 2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הינם: - טיח מינראלי או אקרילי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר - אריחים קרמיים ללא גלזורה - אבן מסותת (או מנוסרת) כגון: חברוני, מצפה, אבן כורכר, אבן חול וכד'</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סקר סייסמי</p> <p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפני ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה. ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינייה לאתר מורשה על פי דין.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים המסמכים. ביוב: כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת על יד הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חשמל</p> <p>הוראות בנושא חשמל:</p>	<p>6.8</p>





חשמל	6.8
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל. ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <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' 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.</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>	

הנחיות מיוחדות	6.9
<p>בררכת שחיה :</p> <p>1. הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית האופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך שסתום אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1
1	היתר בניה	אישור תכנית זו	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה