

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0613463

מגרש 334 - שחמון רובע 6, אילת

מחוז דרום

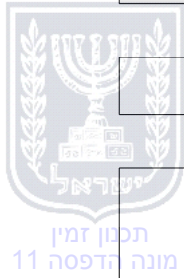
מרחב תכנון מקומי

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 מכוניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 334 - שחמון רובע 6, אילת

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

602-0613463

מספר התכנית

0.460 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	193200
קואורדינאטה Y	383450

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	דרך הבשמים	146	

שכונה שחמון רובע 6, אילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	78	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית 214 /03 /2. הוראות תכנית 214 /03 /2 תחולנה על תכנית זו.	5280	2256	09/03/2004
3 /214 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית 3 /214 /03 /2. הוראות תכנית 3 /214 /03 /2 תחולנה על תכנית זו.	6458	5749	09/08/2012
417 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל 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	רקע	1: 250	1	23/12/2018	ולרי קורז'וב	23/12/2018	תשריט 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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	נטליה פרשיקוב			אילת	דרך הבשמים		08-6300000	08-6300000	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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 קורזיוב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	08-6340551		al6340551@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		Vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

1. תוספות זכויות בניה:

מאושר:

שטח עיקרי: 180.00 מ"ר

שטח שירות: 30.00 מ"ר עבור חניה

20.00 מ"ר עבור שטח שירות אחר

מוצע:

שטח עיקרי: 264.00 מ"ר

שטח שירות: 30.00 מ"ר עבור חניה

שטח שירות: 20.00 מ"ר עבור שירות אחר

2. שינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות:

מוצע: 1.0 מ'

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	334	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	334

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	460	100
סה"כ	460	100

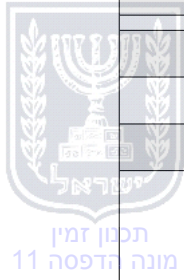
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	460.2	מגורים א'
100	460.2	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
על מגרש זה 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				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי			
2 (2)	4	2	2 (2)	2	8.5	1	314	50 (1)	264	460	334	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 עבור חניה, 20.0 מ"ר עבור שטח שירות אחר.

(2) 1.0 מ' עבור בריכת שחיה וחדר מכוונות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
- ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ג. חות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש. בחוות הדעת יצוין במפורש כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות תומכים בשטחים הגובלים ואת יסודות המבנה.
- ד. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.
- ה. קירות תומכים ייבנו על פי תכנית ומפרט קונסטרוקטור.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.3

עיצוב אדריכלי

1. הועדה 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 מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.

6.4

הנחיות מיוחדות

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 מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה

6.6

סקר סייסמי

- 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 עם פוטנציאל ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.7

פסולת בניין

- 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 פינוייה לאתר מורשה כדין.

6.8

תשתיות

- א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעית ותאושרנה על ידי הגורמים המוסמכים.

6.8

תשתיות

ב. ביוב: כל מבנה בשטח המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת על ידי הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת הביוב העירונית.

6.9

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

7.2

מימוש התכנית