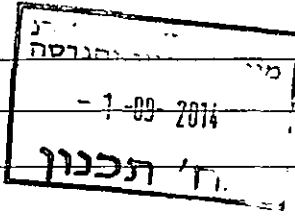


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6008559

הוראות התכנית



תכנית מס' 602-0178996

בית מגורים ברח' עין יהב, מגרש 14, שחמון רובע 9, אילת

דרום

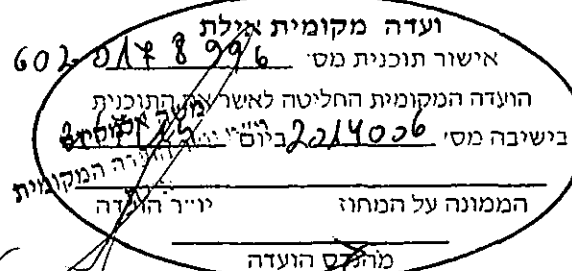
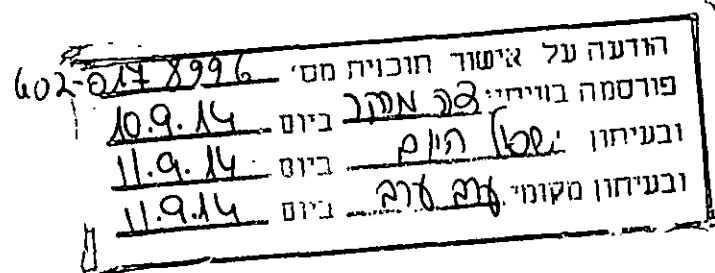
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה את קווי הבניין נקודתית במגרש 14 שחמון רובע 9, אילת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בית מגורים ברח' עין יהב, מגרש 14, שחמון רובע 9, אילת ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0178996

1.2 שטח התכנית 4.08 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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	192775
	קואורדינאטה Y	384250

1.5.2 תיאור מקום בפינה הדרום מזרחית של המגרש המשיקה לצומת הרחובות עין יהב-עין דור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	עין יהב	47	

שכונה שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40120	מוסדר	חלק	8	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
218 /03 /2	שינוי		5268	1757	27/01/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 /218 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /218 3 ממשיכות לחול.	6533	2331	17/01/2013

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ולרי קורזיוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ולרי קורזיוב			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	2	28/05/2014	ולרי קורזיוב	וועדה המקומית	30/05/2014	נספח 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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סמי אביב			אילת	עין יהב (1)	47	08-6300000	08-6300000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין יהב 47/1 אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר	סמי אביב			אילת	עין יהב (1)	47	08-6300000	08-6300000	
חוכר	אלעד אזולאי			אילת	עין יהב (2)	47	08-6300000	08-6300000	
חוכר	ולדימיר אליאנוב			אילת	(3)	51	08-6300000	08-6300000	
חוכר	יצחק הניג			אילת	(4)	51	08-6300000	08-6300000	
חוכר	אלכס ולדמן			אילת	עין יהב (5)	49	08-6300000	08-6300000	
חוכר	יצחק יאיון			אילת	(6)	51	08-6300000	08-6300000	
חוכר	אדם יוסף			אילת	(7)	51	08-6300000	08-6300000	
חוכר	מנחם ממן			אילת	עין יהב (8)	49	08-6300000	08-6300000	
חוכר	מרסל נחמיאס			אילת	עין יהב (9)	47	08-6300000	08-6300000	
חוכר	מיכאל נטף			אילת	(10)	51	08-6300000	08-6300000	
חוכר	איב ספורטס			אילת	עין יהב (11)	47	08-6300000	08-6300000	
חוכר	ישי סרוסי			אילת	עין יהב (12)	49	08-6300000	08-6300000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ערן לוי עמר			אילת	עין יהב (13)	49	08-6300000	08-6300000	
חוכר	אורן פיטוסי			אילת	עין יהב (14)	49	08-6300000	08-6300000	
חוכר	ראובן שוורץ			אילת	(15)	51	08-6300000	08-6300000	
חוכר	דוד שושן			אילת	עין יהב (16)	49	08-6300000	08-6300000	
חוכר	גיררד תאמים			אילת	עין יהב (17)	47	08-6300000	08-6300000	

(1) כתובת: עין יהב 47/1 אילת.

(2) כתובת: עין יהב 47/3 אילת.

(3) כתובת: ת.ד. 1085 אילת

עין יהב 51/6 אילת.

(4) כתובת: עין יהב 51/5 אילת.

(5) כתובת: אמנון 11, ב"ש

עין יהב 49/6 אילת.

(6) כתובת: עין יהב 51/1 אילת.

(7) כתובת: עין יהב 51/4 אילת.

(8) כתובת: עין יהב 49/4 אילת.

(9) כתובת: ת.ד. 602 אילת.

(10) כתובת: עין יהב 51/2 אילת.

(11) כתובת: עין יהב 47/5 אילת.

(12) כתובת: עין יהב 49/5 אילת.

(13) כתובת: עין יהב 49/3 אילת.

(14) כתובת: עין יהב 49/1 אילת.

(15) כתובת: ת.ד. 1889 אילת

עין יהב 51/3 אילת.

(16) כתובת: עין יהב 49/2 אילת.

(17) כתובת: עין יהב 47/2 אילת

עין יהב 47/6 אילת.

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@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.

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

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה את קווי הבניין נקודתית במגרש 14 שחמון רובע 9, אילת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתכנית זו מבוקשות שינויי קווי בניין נקודתי:

מאושר:

קו בניין קדמי-פינתי 5מ'

קו בניין קדמי - 3 מ'

קו בניין אחורי - 10 מ'

מוצע:

קו בניין קדמי פינתי 3 מ'

כפי שמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					4.08
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	18		18	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,615		1,615	לדירה 1 בלבד

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

תאי שטח		יעוד
14		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
14	מגורים ב'	מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,494	100
סה"כ	2,494	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,494.17	100
סה"כ	2,494.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר בניית בנייני מגורים בני 3 קומות כאשר אחוזי בניה המותרים בו הם 101% עד 200% בלבד, כולל כל שטחי בנייה כולם.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. בקומות קרקע יבנו דירות גן. 2. בדירות קומת קרקע הצמודות לחצר, חובה לבנית מחסן ששטחו לא יעלה על 4 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהדירה. 3. גימור בחומרי גמר התואמים דוגמה קיימת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים ב'	14	2494	(1) 1615	(1) 540	(1) 0	(1) 1020	(1) 41	(1) 18	(1) 4	(2) 1	(3) 3	(3) 3	(3) 10	(3) 3

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) כפי שמאושר בתכנית מס' 3/218/03/2.

(2) מורתף כפי שמאושר בתכנית מס' 3/218/03/2.

(3) כפי שמצויין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	סיכונים סיסמיים: א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
6.3	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. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
6.4	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום הדרך המשולבת המיועדת לכך.
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	תשתיות
	כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. 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:

6.6-	תשתיות
	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.

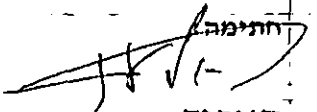
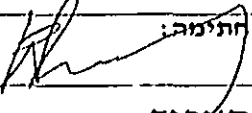
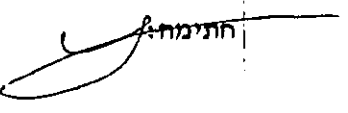
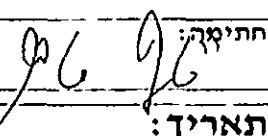
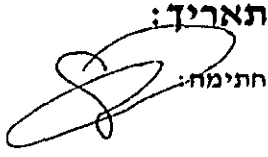
7. ביצוע התכנית

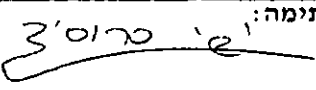
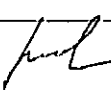
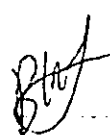
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מיד לאחר אישורה

8. חתימות

שם: סמי אביב שם ומספר תאגיד:	סוג: מגיש התכנית	תאריך: חתימה: 
שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום 500101761	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה:
שם: סמי אביב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה: 
שם: אלעד אזולאי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה: 
שם: ולדימיר אליאנוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה: 
שם: יצחק הניג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה:
שם: אלכס ולדמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה:
שם: יצחק יאיון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה: 
שם: אדם יוסף שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה: 
שם: מנחם ממון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה:
שם: מרסל נחמיאס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה: 

שם: מיכאל נטף שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: איב ספורטס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ישי סרוסי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 	בעל עניין בקרקע
שם: ערן לוי עמר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 	בעל עניין בקרקע
שם: אורן פיטוסי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ראובן שוורץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 	בעל עניין בקרקע
שם: דוד שושן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 	בעל עניין בקרקע
שם: גיררד תאמים שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ולרי קורזיוב שם ומספר תאגיד: א.מ.הנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 	עורך התכנית