

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

602-019132

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-019132

מבנה צמוד קרקע מגרש 285, שחמון רובע 6, אילת

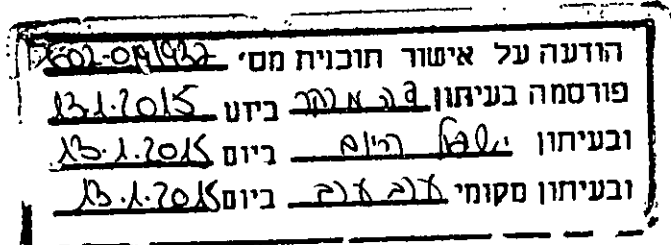
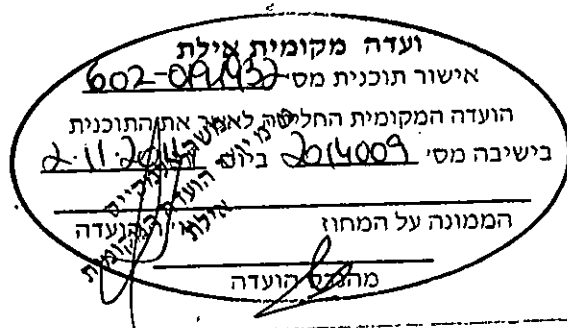


מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 285 רובע 6 שחמון :
שינוי קו בניין נקודתי ושינוי קו בניין תת קרקעי לבריכה וחדר מכונות, לפי סעיף בחוק 62א (א)(4).
שינוי תכנית לפי סעיף בחוק 62א (א)(5).



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מבנה צמוד קרקע מגרש 285, שחמון רובע 6, אילת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

602-0191932

מספר התכנית

0.416 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
אילת
קואורדינאטה X 193225
קואורדינאטה Y 383642

1.5.2 תיאור מקום

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	קינמון		

שכונה שחמון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	133	

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 8

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
✓ 417 /2 מק/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /2 מק/ 417 ממשיכות לחול.	6055	1687	28/01/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגאסי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	19/10/2014	אייל לוגאסי		19/10/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/10/2014	אייל לוגאסי		19/10/2014		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
	ראובן ברנס			אילת	קינמון		08-6340269	08-6370861	

1.8.2 יזם

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	ראובן ברנס			אילת	קינמון		08-6340269	08-6370861	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל לוגאסי	73782	אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	שד התמרים (1)	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alon-map@eilatcity.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4077, אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי קוי בניין ותכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח. מכונות בלבד, מאושר 2 מ', מוצע 1 מ'.

שינוי קו בניין נקודתי (קדמי) כפי שמצוין בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4).

שינוי תכסית, מאושר 200מ"ר, מוצע 230 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.416



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	180		180		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה המגורים בטרבלה 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
מגורים א'	285



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	285

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	416	100
סה"כ	416	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	416.37	100
סה"כ	416.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל ה 0.00 ע"פ תכנית מס' 417/2 מק/מ
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. שינוי תכנית, מאושר 200 מ"ר, מוצע 230 מ"ר. 2. שינוי קו בניין נקודתי כפי שמצוין בתשריט. 3. שינוי קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח. מכוונות בלבד, מאושר 2 מ', מוצע 1 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

יחיד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)			שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			גודל מגרש מכלי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	מגורים א'	285	416				180	50 (1)	230	55.3	1	2.4	8.5 (2)	2	2	2



ימני תכנון זמין
מחיר הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים א'	מגורים א'	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)		
				צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'		285	2	4 (3)	(4)

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 מ"ר לחניה מקורה.
- (2) ממפלס ה 0.00.
- (3) קו בנין תחתית לפי תשריט.
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 8

6.1 אדריכלות

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 באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.

6.2 עיצוב אדריכלי

1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומרי וצבע הבנין.
2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתורו הינם: טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.
- חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות התב"ע.

6.3 חניה

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

6.4 סקר סייסמי

- א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה 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 הגברה גבוה 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 כדוגמת 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.

6.6 פיתוח תשתית

- א. במידה וידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש, כלפי פנים המגרש.
- ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.7 תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
- תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.
- תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, חוות הדעת חייבת לציין במפורש את אחריות הקונס' למניעת עירעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.



תכנון זמין
הדפסה 8

6.8

תשתיות

מערכות תשתית : בהתאם לתכנית מס' 214/03/2.

כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתיה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ייתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו

(קיים או מוצע)

20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל -מחוז דרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה .

כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת רכבת, כביש, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ -מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ביוב-לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית הכל ע"פ נספח סניטרי שיוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.

6.9

היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

אישור תכנית זו

היתר בניה

1

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
ראובן ברנס שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
ראובן ברנס שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:	

לוגסי אייל אדריכלים
מ.ר. 83782
ת.ד. 4077 אילת, 88000



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8