

העתק משרדי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 602-0199877

מאשרת

מבנה צמוד קרקע במגרש 264 שכל שחמון רובע 6, אילת

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
10-01-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
77899877-02 (ג) לחוק
אישור תכנית מס' 219115
התכנית מאשרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 09/03/2015
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
9/2/15
מיום 20/1/2015

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
09/03/2015
להפקיד את התכנית

07/05/2015
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 264 רובע 6 שחמון : שינוי קו בניין של בריכה וחדר מכוונות, בניית מרפסת מעל החניה המקורה ותוספת זכויות במסגרת יעוד של מגורים א' רובע 6 שחמון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מבנה צמוד קרקע במגרש 264 שכל שחמון רובע 6, אילת

מספר התכנית 602-0199877

1.2 שטח התכנית 0.434 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

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 לייר

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

193235 קואורדינאטה X

383700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' דרך הבשמים 43, שחמון 6, אילת

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	דרך הבשמים	43	

שכונה שחמון - רובע 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	22	184

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

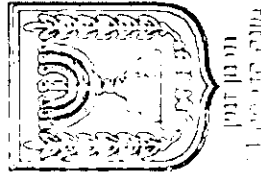
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
214 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004
417 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 417 ממשיכות לחול.	6055	1687	28/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי			
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אייל לוגאסי			תשריט מצב מוצע גליון: 1
בינוי	מחייב חלקית	1:100		21/01/2015	אייל לוגאסי		26/02/2015	
מצב מאושר	מנחה	1:250		02/09/2014	אייל לוגאסי		26/02/2015	

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל מוזס			אילת	יהושפט	17	050-7100888		eyalarch@g mail.com

תכנית מס'
שם התכנית:

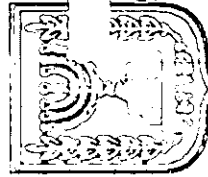
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רחל מוזס			אילת	יהושפט	17	050-7100888		eyalarch@gmail.co m

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	אילל לוגאסי	83782		אילת	(*)	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gm mail.com
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net



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

קביעת זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תותר בנית בריכה וחדר מכונות עד קו בניה 1 מטר. מאושר 2 מ' מוצע 1 מ'.

2. תוספת זכויות בניה: מאושר- 180 מ"ר, מוצע- 180 מ"ר, סה"כ 360 מ"ר.

3. שינוי קו בניין נקודתי ע"פ תשריט ובינוי



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.434

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	360		+180	180	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	264

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	434	100
סה"כ	434	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	434.17	100
סה"כ	434.17	100



נסמך הי"כ

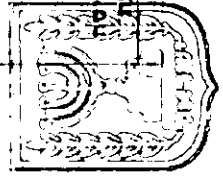
4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל ה 0.00.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תותר בניית בריכה וחדר מכונות בקו בנין 1 מ' מקו מגרש.	
חניה	ב
תותר חניה בתחום המגרש עד קו בנין 0.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
תותר פתיחת שער כניסה להולכי רגל לכל אורך חזית הכניסה בהתאם להנחיות קונסי' ובכפוף לאישור היתר בניה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	שטחי עיקרי			
2	2	(3) 8.5	1	(2) 46	94	410	360	434	מגורים א'	מגורים א'



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

תכנית מס' 602-0199877
מבנה צמוד קרקע במגרש 264 ש"כ שחמון רובע 6, אילת

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

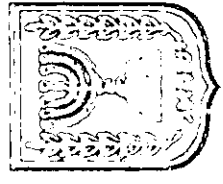
קווי בניין עי"פ המסומן בתשריט

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכנס 30 מ"ר לחניה.

(2) 200 מ"ר = 46%.

(3) כולל מתקנים ממפלס 0.00 האבסולוטי, עפ"י תבוע מאושרת 2/מק/417.



תכנית מס' 602-0199877
מבנה צמוד קרקע במגרש 264 ש"כ שחמון רובע 6, אילת

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
<p>6.2</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומריו וצבע הבנין. 2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הינם: 3. טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. 4. אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'. 5. חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות התב"ע.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>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.</p>
<p>6.5</p>	<p>סקר סייסמי</p> <p>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.</p>
<p>6.6</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>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 פינייה לאתר מוכרז כדין.</p>
<p>6.7</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה 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 ערעור הקירות התומכים בשטחים</p>

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>																								
<p>הגובלים</p>																									
<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>																								
<p>מערכות תשתית : בהתאם לתכנית מס' 214/03/2.</p> <p>כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים</p> <p>ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="0"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מציר קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>20 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה.</p> <p>כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ</p> <p>- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ביוב-לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית הכל ע"פ נספח סניטרי שיוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.</p>	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'		
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'																								
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>																								
<p>יוטל היטל השבחה כחוק.</p>																									

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 - 8 שנים מיום אישורה



11 2213

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רחל מוזס שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>Rmoses</i>

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רחל מוזס שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה: <i>Rmoses</i>

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: עווגסי אייל אדריכלים מ.ר. 83787 ת.ד. 6077 י.מ. 89000



מלחמת
הגנה הישראלית