

6000322745-1

תכנית מס': 602-0242230 - שם התכנית: מבנה צמוד קרקע במגרש 146, שכל שחמון, רובע 6, אילת.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0242230

מ.א.ש.ד.ת

מבנה צמוד קרקע במגרש 146, שכל שחמון, רובע 6, אילת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

העתק משרדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
מיום 26.4.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/04/2016

להפקיד את התכנית

24/07/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 146 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.



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

מבנה צמוד קרקע במגרש 146, שכי' שחמון, רובע 6, אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0242230

0.452 דונם

1.2 שטח התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינטה X 193200

קואורדינטה Y 383275

1.5.2 תיאור מקום רח' אח"י אילת 66, 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	אח"י אילת	66	

שכונה רובע 6 שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	55	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



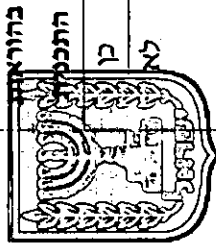
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

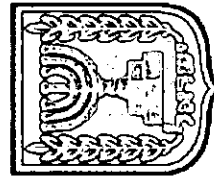
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מחייב	1:200		28/05/2015	אייל לוגאסי	04/07/2016		לא תכנון זמין
מצב מאושר	רקע	1:250		22/09/2015	אייל לוגאסי	31/01/2016		מונה הדפסה 12
								לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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

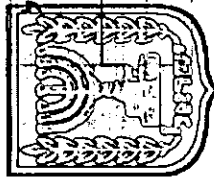


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	סלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד חזן			אילת	חניתן		08-6340269	08-6370861	
	פרטי	ויויאן חזן			אילת	חניתן		08-6340269	08-6370861	



תכנון זמין
מס' הדפסה 12

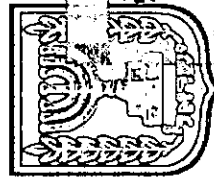
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד חזן			אילת	חניתן		08-6340269	08-6370861	
בעלים	ויויאן חזן			אילת	חניתן	1	08-6340269	08-6370861	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים (1)	21	08-6340269	08-6370861	evalarch@gmail.com
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדירות אילת הנדסה (1996)	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net



תכנון זמין
מס' הדפסה 12

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
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

תוספת זכויות בניה ושינוי מגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח.מכונות בלבד, 1 מ' מקו מגרש, מאושר 2 מ'.
2. תוספת זכויות בניה: מאושר- 180 מ"ר, תוספת 180 מ"ר עיקרי, סה"כ 360 מ"ר
3. מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עד קו בניין 0
4. שינוי קו בניין נקודתי ע"פ תשריט
5. שינויי תכסית מאושר 44.25% מוצע 60%



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.452

שטח התכנית בדונם



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

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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'	146

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים א'	146



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	452	100
סה"כ	452	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	451.59	100
סה"כ	451.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	259.73

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע-טיפוס יורד המכיל יח"ד 1
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח תוספות וזכויות הבניה יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 6.2 . עיצוב וגמר עפ"י תכנית מאושרת 417/מק/2
ב	חניה החניה תותר עד קו בנין 0.
ג	קווי בנין -קווי הבניין לפי התשריט. -יותר קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח.מכונות בלבד בגבול השכן 1 מ' מקו מגרש. -יותר שימוש בגג החניה עד קו בניין 0 כמרפסת, אשר פתוחה בלפחות 3 דפנות, הצללת המרפסת בתחום קווי הבניין ושטח המרפסת לא יחרוג מהשטח של החניה מתחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



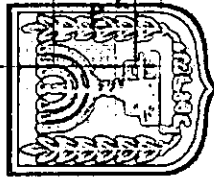
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי		
2	מפל הבניה הקובעת	(3) 8.5	1	(2) 60	90.71	410	(1) 50	360	452	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

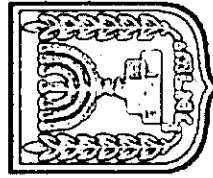
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוככם 30 מ"ר לחניה.

(2)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

תנאים למתן היתר בניה יקבעו ע"י הועדה המקומית.

בין היתר יקבע תנאי להיתר בניה, חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במסגרת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.

סיכונים סיסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

פסולת בניין - א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.

ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן.

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

הבריכה - תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

1. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

2. 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.

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 שיתרו הינם:

א. טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ב. אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.

ג. חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות הנ"ל.

6.3

חניה

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

6.4

הוראות פיתוח

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 מפרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.5	תשתיות
	מערכות תשתית : בהתאם לתכנית מס' 214/03/2, פרק ו' סעיף א'. כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, 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 ייתכן 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 ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה .
--	--

8. חתימות

שם: דוד חזן שם ומספר תאגיד:	סוג: מגיש התכנית	תאריך: 18/16 חתימה: 3
שם: יוניאן חזן שם ומספר תאגיד:	סוג: מגיש התכנית	תאריך: 12/16 חתימה: sc
שם: דוד חזן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: חתימה: 3
שם: יוניאן חזן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל עניין בקרקע	תאריך: 12/16 חתימה: sc
שם: אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי התכנית	תאריך: חתימה: מגיסו אייל אנדריכלים מ.ר. 82/82 ת.ד. 4077 אילת, 88000