

6009422

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0168468

מגרש 198 - שחמון רובע 6, אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
602-0168468
אישור תכנית מס' 602-0168468
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 3/6/16
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שו
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שו
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/08/2016

להפקיד את התכנית

29/12/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, עדכון מפלס הכניסה הקובעת לבניין ומספר הקומות, שינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות, ושינוי נקודתי בקו בניין תת קרקעי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 198 - שחמון רובע 6, אילת
		מספר התכנית	602-0168468
1.2	שטח התכנית		0.775 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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

קואורדינטה X 193075

קואורדינטה Y 383420

1.5.2 תיאור מקום דרך הבשמים 164, אילת

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	164	

שכונה שחמון רבע 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	93	

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		5280	2256	09/03/2004
417 /2 מק/	שינוי		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
הוראות התכנית	מחייב				ולרי קורזיוב		נכלל בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ולרי קורזיוב		תשריט מצב מוצע
בינוי	מנחה	1: 100	3	28/08/2016	ולרי קורזיוב	29/08/2016	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	2	28/08/2016	ולרי קורזיוב	04/09/2016	נספח מצב מאושר

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בני שמעון חוטה			אילת	סמ נחל שני	3	08-0000000	08-0000000	
	פרטי	דליה חוטה			אילת	סמ נחל שני	3	08-0000000	08-0000000	

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	באר שבע	התקוח	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר	בני שמעון חוטה			אילת	סמ נחל שני	3	08-0000000	08-0000000	
חוכר	דליה חוטה			אילת	סמ נחל שני	3	08-0000000	08-0000000	

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 קורז'וב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	08-6340551		al6340551@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		Vitaly- medidot1@be zeqint.net

(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

בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, עדכון מפלס הכניסה הקובעת לבניין ומספר הקומות, שינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכוונות, ושינוי נקודתי בקו בניין תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי זכויות הבניה:

שטח עיקרי מותר: 180.00 מ"ר.

מוצע: 359.82 מ"ר.

שטח שירות ללא שינוי.

2. עדכון מפלס הכניסה הקובעת לבניין:

מאושר: מפלס הכניסה הקובעת +77.00

מוצע: מפלס הכניסה הקובעת +81.30 (0.00) ללא שינוי גובה אבסולוטי.

3. מספר הקומות:

מאושר:

3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (על פי תכנית מס' 2/מק/417)

מוצע בתכנית זו ועל פי נספח הבינוי:

קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת וקומה מעל מפלס הכניסה הקובעת.

4. שינוי קו בניין לבריכת השחיה וחדר מכוונות:

מאושר: 2.0 מ'

מוצע: 1.0 מ'

5. שינוי נקודתי בקו בניין תת קרקעי:

מאושר:

קו בניין קידמי: 2.0 מ'

קו בניין צדדי: 2.0 מ'

קו בניין אחורי: 4.0 מ'

מוצע:

קו בניין קידמי: 2.0 מ'

קו בניין צדדי: 2.0 מ'

קו בניין אחורי: 4.0 מ'

קו בניין אחורי תת קרקעי: 2.0 מ' לחצר אנגלית בלבד כפי שמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.775
סוג נתון כמותי	צד	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	180
		359.82
		+179.82

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	775	100
סה"כ	775	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	775.14	100
סה"כ	775.14	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	502.74

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בבנין חד-משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי, המחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות והכניסה הקובעת לבית, שמהווה חלק ממסמכי בתכנית זו.
ב	הוראות בינוי 1. תותר בניית מחסנים וחצרות שירות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר. 2. חנית המגורים תהיה בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חניה מקורה או תת קרקעית. 3. תותר הקמת בריכת שחיה בקו בניין של 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה תופיע כחלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים א'	מגורים א'	198	775	175.29		184.53	50 (1)	409.82	1	5 (2)	1 (2)	1 (2)	2 (3)	1 (4)	4 (5)	2 (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) 30.00 מ"ר שטח שירות לחניה
- (2) 20.00 מ"ר שטח שירות אחר
- כפי שמאושר בתכנית מס' 2/מק/417.
- (2) כפי שמצויין בנספח הבינוי.
- (3) כפי שמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.
- (4) שינוי קו בניין לבריכת שחייה וחדר מכונות כפי שמצויין בתשריט.
- (5) קו בניין תת קרקעי 2.0 מ' עבור חצר אנגלית בלבד כפי שמצויין בונשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
6.2	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובתחום המגרש.
6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.4	סקר סייסמי
	היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.5	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. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
6.6	הנחיות מיוחדות
	ברכיכה הפרטית: I. הברכיכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה. II. בחיבור מערכת המים אל הברכיכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. III. מי הברכיכה יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכיכה.
6.7	תשתיות
	כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
6.8	ביוב
	רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר אילת.
6.9	ניקוז
	יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי תחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.10	חשמל
	הוראות בנושא חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל. ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

חשמל	6.10
לא יינתן הית" 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	בני שמעון חוטה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דליה חוטה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	בני שמעון חוטה שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	דליה חוטה שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ולרי קורזיוב שם ומספר תאגיד: א.מ.הנדסה	עורך ראשי	חתימה: ולרי קורזיוב 103658