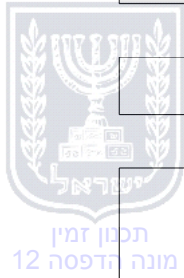


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0247361

מגרש 188 - שכונת שחמון רובע 6, אילת



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/01/2017

להפקיד את התכנית
05/11/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת תוספת זכויות בניה ושינוי מגבלות בניה



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

מספר התכנית 602-0247361

מגרש 188 - שכונת שחמון רובע 6, אילת

1.2 שטח התכנית שטח התכנית

0.481 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
קואורדינאטה X	193100
קואורדינאטה Y	383390

1.5.2 תיאור מקום**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 התבלינים	64	

שכונה רובע 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	91	

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

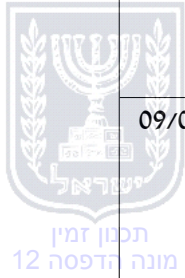
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
3 /214 /03 /2	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול	6458	5749	09/08/2012
417 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 417 /מק/ 2 ממשיכות לחול	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	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ולרי קורז'וב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ולרי קורז'וב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	3	15/12/2016	ולרי קורז'וב	16/12/2016	מחייב לעניין תוספות זכויות, קווי בנין וגובה המבנה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		01/08/2016	ולרי קורז'וב	02/08/2016	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	הנרי אנקונינה			אילת	אברהם אבינו (1)	22	057-8803831	08-6300000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אברהם אבינו 22/3 אילת.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

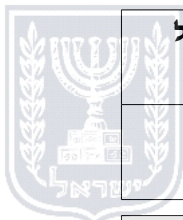
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה		08-6264333	08-6264333	
חוכר	הנרי אנקונינה			אילת	אברהם אבינו (1)	22	057-8803831	08-6300000	

(1) כתובת: רח' אברהם אבינו 22/3 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@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 617, אילת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה 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

תכנית זו מאפשרת תוספת זכויות בניה ושינוי מגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתכנית זו מבוקשות תוספת זכויות בניה לפי פירוט הבאה :

מצ"ב מאושר :

שטח עיקרי : 180 מ"ר

שטח שירות : 30 מ"ר לחניה , אחר : 20 מ"ר

מצב מוצע :

קומת קרקע - עיקרי 170 מ"ר, שירות 10 מ"ר (מחסן, חדר כביסה וכו'), ממ"ד 12.50 מ"ר, חניה 30.0 מ"ר.

קומה א' - עיקרי 150 מ"ר.

תוספת של 100 מ"ר מצללה במסגרת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

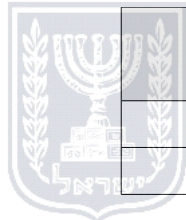


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.481

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	+140	320		

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'	188

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	481	100
סה"כ	481	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	480.87	100
סה"כ	480.87	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע טיפוס יורד המכיל יח"ד אחת	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח רום הבניין המותר לא יעלה על שתי קומות ויעמוד על 8.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (סופי כולל מתקנים). המפלס האבסולוטי 87.50 מ'	
ב אדריכלות יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים מרכזיים בבתים כגון: ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל.	
ג אדריכלות תותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחלק משטחי השירות כחלק מהמבנה, יותרו מבנים בחצר עד 6.0 מ"ר.	
ד אדריכלות חומרי גמר: חיפוי קירות התוספת יהיה טיח	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בנייה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
						עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (2)	1	77.44	372.5	52.5 (1)	320	481	188	מגורים א'
(3) 2	(3) 4	(3) 2	(3) 2	(2) 2									

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) 12.5 מ"ר עבור ממ"ד,

10.0 מ"ר שטח שירות אחר (מחסן, חדר כביסה וכו'),

30.0 מ"ר שטח שירות חניה.

(2) כפי שמאושר בתכנית מס' 417/2-מק/מס'.

(3) כפי שמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה. הגשת חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש - התייחסות למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים למגרש. סקר סיסמי:

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, 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 סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.2

פסולת בניין

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

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

6.3

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש עד קו בניין 0, עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5

הוראות פיתוח

א- במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על גדר 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.

6.6

ניקוז

שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ...

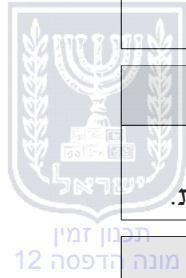
ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.7

הנחיות מיוחדות

בריכת שחייה:

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



6.7	הנחיות מיוחדות
	2. החיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן כמכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית האופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
6.8	תשתיות
	מערכת תשתיות: בהתאם לתכנית 219/03/2 ו-417/מק/2, תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.
6.9	ביוב
	ביוב: לא יותר חיבור מרתף למערכת ביוב עירונית אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.
6.10	חשמל
	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: 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:
	הנרי אנקונינה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	הנרי אנקונינה שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ולרי קורז'וב שם ומספר תאגיד: א.מ.הנדסה	עורך ראשי	חתימה:

