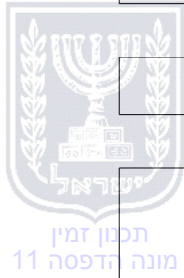


הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0365718

מגרש 268 - שחמון רובע 4, אילת



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אילת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2017

להפקיד את התכנית
אילת 05/11/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבוקשות תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי, שינוי קו בניין נקודתי למצללות, פתרון חניה בתחום המגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 268 - שחמון רובע 4, אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0365718

שטח התכנית 0.600 דונם

1.2

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	193854
קואורדינאטה Y	384472

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

שכונה שחמון רובע 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	מוסדר	חלק	69	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/10/1994	514	4257	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/ במ/151. הוראות תכנית 2/ במ/151 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	151/2 במ/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ולרי קורזיוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ולרי קורזיוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין תוספת זכויות, קווי בניין וגובה המבנה	25/05/2017	ולרי קורזיוב	25/05/2017	3	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	25/02/2017	ולרי קורזיוב	24/02/2017	2	1: 250	מנחה	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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דרור מרדכי דרויש			אילת	משעול אגוז	6	08-6300000	08-6300000	

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	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר	דרור מרדכי דרויש			אילת	משעול אגוז	6	08-6300000	08-6300000	

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

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 לשטח עיקרי, שינוי קו בניין נקודתי למצללות, פתרון חניה בתחום המגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי:

מאושר: 200.00 מ"ר

מוצע: 323.45 מ"ר

2. שינוי קו בניין נקודתי בלבד עבור מצללה:

מאושר: 4.0 מ'

מוצע: 1.8 מ'

3. קביעת קווי בניין לבריכה כפי שמסומן בתשריט:

קו בניין מזרחי: 4.0 מ'

קו בניין מערבי: 1.4 מ'

קו בניין דרומי: 1.1 מ'



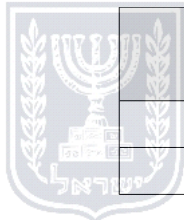
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.6



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	323.45		+123.45	200	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'	268



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	600	100
סה"כ	600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	599.98	100
סה"כ	599.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה תותר הקמת מבנה ליח"ד צמודת קרקע בבנין חד משפחתי.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
בהתאם לתכנית מס' 151/במ/2	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה
				שרות	עיקרי							
5 (3)	5 (4)	4 (3)	4 (2)	2	7.63	1	383.45	60 (1)	323.45	600	268	מגורים אי'

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) 30.0 מ"ר עבור חניה ו-30.0 מ"ר עבור שטח שירות אחר כפי שמאושר בתכנית מס' 151/במ/2.
- (2) 1.8 מ" קו בניין למצללה ו-1.4 מ" קו בניין לבריכה כפי שמסומן בתשריט.
- (3) כפי שמאושר בתכנית מס' 151/במ/2.
- (4) כפי שמאושר בתכנית מס' 151/במ/2 ו-1.1 מ" קו בניין לבריכה כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
6.2	סקר סייסמי
	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.
6.3	אדריכלות
	עיצוב וחומרי גמר של תוספות בניה יהיו בהתאם לעיצוב וחומרי גמר של המבנה הקיים ובהתאם להנחיות ועיצוב אדריכלי לפי לתכנית מאושרת 2/במ/151.
6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	פסולת בניין
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
6.6	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
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	חשמל
	<p>הוראות בנושא חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך:</p> <p>מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח מהתיל הקיצוני 20.00 מ' מציר הקו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



6.9	חשמל
<p>ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>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.</p>	

6.10	הנחיות מיוחדות
<p>בריכה הפרטית:</p> <p>I. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה.</p> <p>II. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>III. מי הבריכה יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</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 יהא חמש שנים מיום אישורה

