

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0482661

מגרש 262 - שחמון רובע 6, אילת

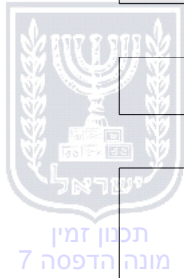
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית זו מבוקשות תוספות זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 262 - שחמון רובע 6, אילת

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

602-0482661

מספר התכנית

0.453 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (2)

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	193275
קואורדינאטה Y	383675

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 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	24	

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



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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /214. הוראות תכנית 2 /03 /214 תחולנה על תכנית זו.	5280	2256	09/03/2004
3 /214 /03 /2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /214. הוראות תכנית 2 /03 /214 תחולנה על תכנית זו.	6458	5749	09/08/2012
2 /מק /417	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /מק /417. הוראות תכנית 2 /מק /417 תחולנה על תכנית זו.	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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ולרי קורז'וב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	3	24/03/2017	ולרי קורז'וב	26/03/2017	נספח הבינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	2	28/11/2016	ולרי קורז'וב	29/11/2016	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	רוני יצחק			אילת	דרך הבשמים	57		08-0000000	
	פרטי	שרית יצחק חיים			אילת	דרך הבשמים	57	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
חוכר	רוני יצחק			אילת	דרך הבשמים	57		08-0000000	
חוכר	שרית יצחק חיים			אילת	דרך הבשמים	57	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@gmail.com

(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

בתוכנית זו מבוקשות תוספות זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה:

מאושר:

שטח עיקרי: 180.0 מ"ר

שטח שירות:

30.0 מ"ר עבור חניה

20.0 מ"ר שטח שירות אחר

מוצע:

שטח עיקרי: 195.0 מ"ר

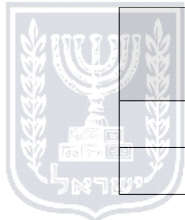
שטח שירות: ללא שינוי



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.453

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	+15	195		

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'	262

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	453	100
סה"כ	453	100

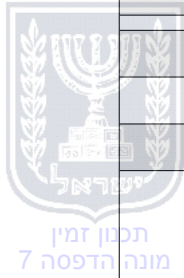
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	453.41	100
סה"כ	453.41	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בבנין חד-משפחתי.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
גובה הבנייה לא יעלה על 2 קומות מגורים. תותר בניית מחסנים וחצרות שירות כחלק משטחי השירות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר.	
הוראות בינוי	ב
הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי, המחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות והכניסה הקובעת לבית, שמהווה חלק ממסמכי בתכנית זו.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות		סה"כ שטחי בניה					
מגורים א'	262	453	195	50 (1)	245	1	(2) 2	(2) 2	(2) 2	(2) 4	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) 30.0 מ"ר עבור חניה

20.0 מ"ר שטח שירות אחר.

(2) כפי שמאושר בתכניות מס' 214/03/2, 2/מק/417, 3/214/03/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 אויר 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, חלוקים 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 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

