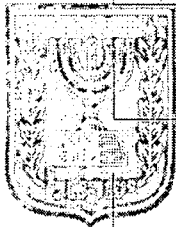


6051479

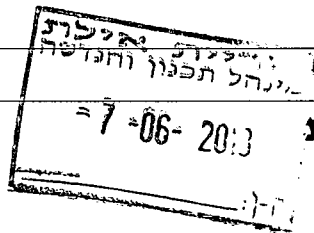
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 602-0540682



מגרש 417 שחמון רובע 6 אילת

דרום

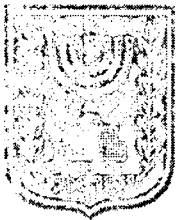
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

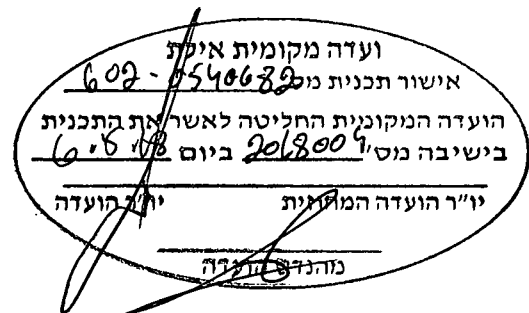
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הועדה על אישור תוכנית מס' 602-0540682	מס' תכנית
21.6.18	יום
22.6.18	יום
21.6.18	יום

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת תוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים למגרש 417 שכונת שחמון רובע 6 אילת, תכנית משנה את המפלס הכניסה וגובה מרבי, תכנית וקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 417 שחמון רובע 6 אילת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

602-0540682

מספר התכנית

0.470 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

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף
קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינאטה X 193420

קואורדינאטה Y 383771

1.5.2 תיאור מקום שחמון רובע 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שחמון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40127	מוסדר	חלק	26	

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 9

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004
437 / מק / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / מק / 437 ממשיכות לחול.	6103	3647	01/07/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				שמואל דודסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל דודסון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/12/2017	שמואל דודסון	21/12/2017		כן
בינוי חלקית	מחייב	1: 100	1	21/12/2017	שמואל דודסון	21/12/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	21/12/2017	שמואל דודסון	21/12/2017		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



תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 9

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	מיכאל ויקטור בלאייש			אילת	(1)	9	08-6341113	08-6326955	azlaw@bez eqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מר' מיכאל ויקטור בלאייש דרכון צרפתי 09PR03193 אמצעות עו"ד ניקול צליוק עפ"י יפוי כח, כתובת: ת.ד. 139.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	שמואל דודסון	66610	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	(1)	12	08-6325891	08-6325897	ek@bezeqin t.net
	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonymoded@ gmail.com
אדריכל	אדריכל	גדעון כץ ז"ל	2175412	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה	12	08-6325891	08-6325897	

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
הדפסה 9

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 50 מ"ר שטחים עיקריים, שינוי המפלס הכניסה וגובה מרבי, תכסית וקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) תוספת זכויות הבניה עפ"י סעיף 62א 16 (א) (2): שטח עיקרי מאושר - 160 מ"ר, מוצע - 210 מ"ר, שטח שרות מאושר - 20 מ"ר ו-30 מ"ר לחניה מקורה, שטח שרות מוצע ללא שינוי.
- (2) שינוי מפלס ה-0.00 עפ"י סעיף 62א (א) 9: מאושר מפלס הכניסה - +89.00, מוצע - +89.10, מבלי לשנות את רום גובה אבסולוטי +97.50.
- (3) שינוי תכסית עפ"י סעיף 62א (א) 9: מאושר - 150 מ"ר, מוצע - 200 מ"ר.
- (4) שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א (א) 4: קו בנין קדמי דרום-מזרחי מאושר - 2.0 מ', מוצע - 2.0 מ' וקו בנין אפס לחניה, קו בנין צידי-ימני צפון-מזרחי - מאושר 3.0 מ', מוצע - 3.0 מ' וקו בנין אפס לחניה, קו בנין אחורי צפון-מערבי - מאושר 3.0 מ', מוצע - 1.5 מ' וקו בנין 1.0 מ' לבריקה בלבד, קו בנין צידי-שמאלי דרום-מערבי - מאושר - 2.0 מ', מוצע - 2.0 מ' וקו בנין 1.0 מ' לבריקה בלבד.
- (5) שינוי הוראות בבינוי עפ"י סעיף 62א (א) 5: מאושר - חניה לפי נספח הבינוי בתכנית 2/מק/417 מוצע - מיקום חניה בפינה מזרחית של המגרש, עפ"י נספח בינוי מוצע.

תכנון זמין
הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תא שטח		יעוד
417		מגורים א'
תא שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
417	מגורים א'	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	470	100
סה"כ	470	100

מצב מוצע

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	470.42	100
סה"כ	470.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנה צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע המכיל יח"ד אחת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המחייב לעניין קווי בנין, מפלס הכניסה, מיקום חניה. (2) יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בביתים כגון: ח.מגורים, מטבח ופינת אוכל. (3) יותר להקים בריכת שחיה וחדר מכונות בקו בנין 1.0 מ'. מגבול המגרש. הבריכה + חדר מכונות יהיו חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר. (4) קווי הבנין כמסומן בתשריט.
ב	חניה החניה תותר עד קו בנין אפס, עפ"י תכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי										שרות
מגורים א'	מגורים	417	470	210	50 (1)	260	42.6 (2)	1	8.4	2	3 (3)	2 (4)	1.5 (4)	2 (3) תכנון זמין	
מונה הדפסה 9															

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) 20 מ"ר שטח שרות ו-30 מ"ר שטח שרות לחניה.

(2) תכסית 200 מ"ר.

(3) קו בנין אפס לחניה.

(4) קו בנין 1.0 מ' לבריכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- (2) תנאי למתן היתר בניה, קבלת חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש התייחסות למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים במגרש.
- (3) מקלט על פי דרישות הג"א.
- (4) הגובה המרבי לבניה יעמוד על 8.4 מ' מעל מפלס ה-0.00 ומוגבלת בגובה אבסולוטי של 97.50+ גובה זה כולל את מסתורי המתקנים הטכניים.
- (5) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.2

סקר סייסמי

- רגישות סייסמית:
- (1) עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - (2) לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.3

עיצוב אדריכלי

- (1) הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי הבניין.
- (2) חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הנים:
 - א. טיח מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
 - ב. אבן טבעית מעובדת התואמת לקרע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.

6.4

הוראות פיתוח

- (1) במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם השכן, כאש הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון מגרש המבקש, כלפי פנים המגרש.
- (2) קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכונות, ייבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ברכה עפ"י הנחיות משרד הבריאות:
- (1) הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה.
 - (2) בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
 - (3) מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.6

פסולת בניין

- (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
- (2) תנאי למתן היתר בניה יהיה, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.7

ניקוז

- (1) יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- (2) הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- (3) ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- (4) יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.8

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.9

תשתיות

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
- (1) כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
- (2) הרשת תחובר למערכת האזורית.
- (3) חיבור למערכת הביוב בתכנית יהיה על פי נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.10

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה חמש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0540682 שם התוכנית: מגרש 417 שחמון רובע 6 אילת

שחמון רובע 6 אילת

עורך התוכנית: אדר' שמואל דודסון תאריך: 21.12.2017 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) מהכניסה הקובעת	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאל
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	417	470	160	30 מ"ר לחניה 20 מ"ר לשרות	---	---	210.0	62%	150	1	2.9	8.5	2	---	כמסומן בתשריט ובניספח הבינוי	

עפ"י תכנית מאושר מס' 2/מק/437