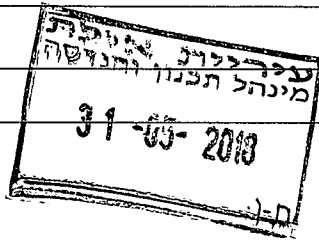


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנית מס' 602-0446336

מגרש 298 - שחמון רובע 6, אילת

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

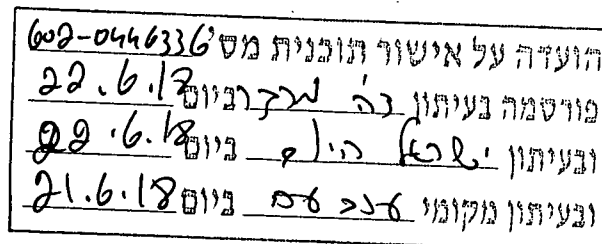
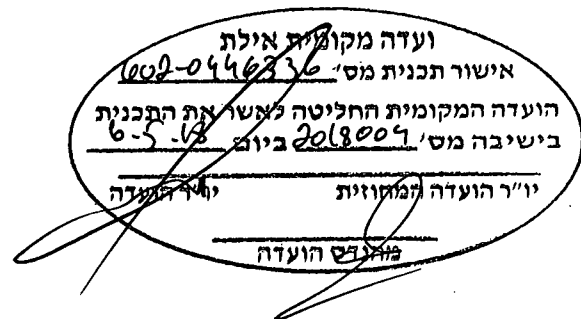
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית מבוקשות תוספת זכויות בניה, קביעת מפלס ה-0.00 ללא שינוי בגובה אבסולוטי, שינוי במספור קומות ושינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות מכוח סעיפים 62א(16)א(2), 62א(4), 62א(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מגרש 298 - שחמון רובע 6, אילת

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0446336

0.454 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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 14

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
	קואורדינאטה X	193314
	קואורדינאטה Y	383547
1.5.2 תיאור מקום	רח' שן הארי צמוד לרחוב דרך הבשמים	

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	שן הארי	3	

שכונה שחמון רובע 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	112	

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



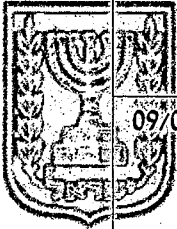
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /214. הוראות 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	28/0 /2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 קורזיוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ולרי קורזיוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	3	10/12/2017	ולרי קורזיוב	10/12/2017	נספח בינוי מחייב לעניין תוספת זכויות, קווי בניין וגובה המבנה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	2	11/10/2017	ולרי קורזיוב	15/10/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
אדריכל	פרטי	ולרי קורזיוב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	08-6340551		al6340551@gmail.com

תנן זמין
מונה הדפסה 14

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

תנן זמין
מונה הדפסה 14

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מבוקשות תוספת זכויות בניה, קביעת מפלס ה-0.00 ללא שינוי בגובה אבסולוטי, שינוי במספור קומות ושינוי קו בניין לבררכת שחיה וחדר מכונות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספות זכויות בניה מכוח סעיף 62א(א)(16)(א)(2):

מאושר:

שטח עיקרי: 180.00 מ"ר

שטח שירות: 30.00 מ"ר עבור חניה

20.00 מ"ר עבור שטח שירות אחר

מוצע:

שטח עיקרי: 221.80 מ"ר

שטח שירות: 30.00 מ"ר עבור חניה

שטח שירות: 20.00 מ"ר עבור שירות אחר

2. קביעת מפלס ה-0.00 ללא שינוי בגובה אבסולוטי מכוח סעיף 62א(א)9:

מאושר: 79.00

מוצע: 82.30

3. שינוי במספור קומות:

מאושר: 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת

מוצע: 1 קומה מעל מפלס הכניסה הקובעת

1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת

4. שינוי קו בניין לבררכת שחיה וחדר מכונות מכוח סעיף 62א(א) סעיף קטן 4:

מאושר: 2.0 מ'

מוצע: 1.0 מ'

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	298



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	454	100
סה"כ	454	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	454.18	100
סה"כ	454.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	על מגרש זה תותר הקמת יח"ד אחד חד משפחתית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	גובה הבנייה לא יעלה על 2 קומות מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			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 אי	298	454	130.48 (1)	30 (2)	91.32	20 (3)	271.8	1	8.5 (4)	1	1	2 (4) תכנון זמין	2 (5)	2 (4)	2 (4)

מונה הדפסה 14

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) שטח עיקרי 124.96 מ"ר ו-5.52 מ"ר גזוסטרה.

(2) 30.0 מ"ר עבור חניה כפי שמאושר בתכנית מס' 2/מק/417..

(3) כפי שמאושר בתכנית מס' 2/מק/417..

(4) כפי שמאושר בתכנית מס' 2/מק/417.

(5) 1.0 מ' עבור בריכת שחיה וחדר מכוונות בלבד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
2. תותר בנית בריכה וחדר מכוונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.
3. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.
4. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכוונות, יבנו עפ"י פרט תכנון זמין מונה הדפסה 14.
5. תנאי להיתר בני לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.3 עיצוב אדריכלי

1. הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.
2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתורו הינם:
 - טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
 - אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חליכה וכו'.
 - חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהאמה להורות התב"ע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה

6.5 סקר סייסמי

- א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפני ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס עם פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.6 פסולת בניין

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
- ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינייה לאתר מוכרז כדין

6.7 ביוב

לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית, אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה

6.8 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14