

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0446310

מגרש 299 - שחמון רובע 6, אילת

מחוז

דרום

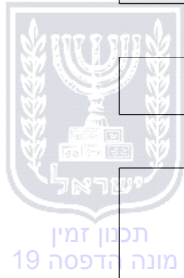
מרחב תכנון מקומי

אילת

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/08/2018

להפקיד את התכנית  
17/12/2018

תאריך

י"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, שינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכוניות וקביעת מפלס ה-0.00 ללא שינוי בגובה אבסולוטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגרש 299 - שחמון רובע 6, אילת

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

602-0446310

מספר התכנית

0.623 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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    | 193338 |
| קואורדינאטה Y    | 383535 |

**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           | 111                 |                   |

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



**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 תחולנה על תכנית זו. | 6458               | 5749                    | 09/08/2012 |
| 2 /מק/ 417        | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 417 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                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | ולרי קורז'וב |             | תשריט מצב מוצע                                                    | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 100   | 3                   | 06/11/2018  | ולרי קורז'וב | 13/11/2018  | נספח בינוי מנחה ומחייב בעניין קווי בניין, מפלס ה-0.00 וגובה המבנה | לא                  |
| מצב מאושר      | מנחה  | 1: 250   | 2                   | 06/02/2018  | ולרי קורז'וב | 22/02/2018  | 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 | ארלט אלמלח  |            |          | אילת | שד התמרים | 359 | 08-6300000 | 08-6300000 |       |
|             | פרטי | יעקוב אלמלח |            |          | אילת | שד התמרים | 359 | 08-6300000 | 08-6300000 |       |

**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 |
| מודד מוסמך  | מודד      | אלון בן נתן  | 987        | אלון בן נתן בע"מ | אילת | הדייג         | 16  | 077-3205030 |     | alonmoded@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 זכויות בניה, שינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות וקביעת מפלס ה-0.00 ללא שינוי בגובה אבסולוטי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספות זכויות בניה:

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: 357.00 מ"ר

שטח שירות: 30.00 מ"ר עבור חניה

30.00 מ"ר עבור שטח שירות אחר

2. קביעת קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות:

קו בניין צדדי:

מאושר: 2.00 מ'

מוצע: 1.20 מ' קו בניין עבור בריכת שחיה וחדר מכונות בלבד

3. קביעת מפלס ה-0.00 ללא שינוי בגובה אבסולוטי:

מאושר: 77.15 מ'

מוצע: 80.15 מ'

4. מאושר: 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת

מוצע: 1 קומה מעל מפלס הכניסה הקובעת

1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 299     |

| סימון בתשריט          | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים א' | 299            |

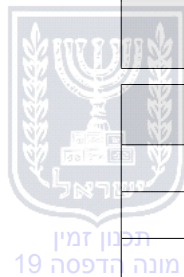
## 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 624 | 100    |
| סה"כ      | 624 | 100    |

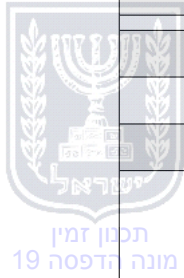
### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 623.86    | 100          |
| סה"כ      | 623.86    | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים א'                                                                                                                                                                                         | 4.1   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים                                                                                                                                                                                           | 4.1.1 |
| על מגרש זה תותר הקמת יח"ד אחת                                                                                                                                                                     |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                            | 4.1.2 |
| אדריכלות                                                                                                                                                                                          | א     |
| <p>1. תותר בניית בריכה וחדר מכוניות בקו בנין תת קרקעי 1 מ' לפחות.</p> <p>2. גובה מירבי של קיר תומך בין המגרשים לא יעלה על 3.5 מ'. ככל שיידרש לדרג את הקירות התומכים הדירוג יבוצע בתחום המגרש.</p> |       |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                    |            | גודל מגרש<br>(מ"ר)      | תאי שטח | יעוד |                          |                   |       |           |
|------------------|------------|---|------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------|--------------------|------------|-------------------------|---------|------|--------------------------|-------------------|-------|-----------|
|                  |            |   |                                                |           | מעל הכניסה הקובעת  |       | מתחת לכניסה הקובעת |            |                         |         |      |                          |                   |       |           |
|                  |            |   |                                                |           | קדמי               | אחורי | צידי-<br>שמאלי     | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |         |      | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי בניה | עיקרי | שרות      |
| 2                | 4          | 2 | 2                                              | 1         | 1                  | 8.5   | 1                  | 417        | 30                      | 195.2   | 30   | 161.8                    | 624               | 299   | מגורים א' |

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) עבור חניה

(2) כפי שמאושר בתכנית מס' 2/מק/417.

(3) 1.2 מ' קו בניין עבור בריכת שחיה וחדר מכונות בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יותנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.  
תנאי להיתר בנייה קבלת חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש,  
המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.

6.2

### תנאים למתן היתרי בניה

אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3

### עיצוב אדריכלי

1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומריו וצבע הבניין.
2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הינם:  
- טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.  
- אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.

6.4

### הנחיות מיוחדות

בריכת שחיה:

1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או ביצוע 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.

6.5

### חניה

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

6.6

### 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 של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.7

### פסולת בניין

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

6.8

### ביוב

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

6.9

### היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

## 6.10

## תשתיות

- א. מערכת תשתיות בהתאם לתכניות מאושרות עובר לאישורה של תכנית זו.
- ב. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים המסמכים.
- ג. כל מבנה בשטח המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת על ידי הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת הביוב העירונית.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה         |
|----------|-----------|----------------|
| 1        | היתר בניה | אישור תכנית זו |

## 7.2 מימוש התכנית

תחילת מימוש התכנית מיום אישורה

