

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0642397

מגורים במגרש 295 רובע 6 שחמון, אילת

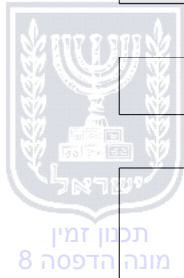
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי

אילת

סוג תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות ושינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 295 ברובע 6 שחמון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש 295 רובע 6 שחמון, אילת

602-0642397

מספר התכנית

0.440 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), 62א (א) סעיף קטן 4

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	193361
קואורדינאטה Y	383546

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 295 ברובע 6 שכי' שחמון, אילת

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	דרך הבשמים	91	

שכונה שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	109	184

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004
3 /214 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /03. הוראות תכנית 2 /214 /3. הוראות תכנית 2 /03 /214 3 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				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/05/2018	אייל לוגאסי	09: 41 24/05/2018		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
מר	פרטי	אופיר דמרי			אילת	לימונית	9			yarden1212121@gmail.com

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	אייל לוגאסי	83782		אילת	(1)		08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלא עואד	987		באר אורה	משעול כוכב (2)	20			alaawad75@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.

(2) כתובת: ת.ד. 9125.

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

תוספת זכויות בניה ושינוי במגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62 א(א) (16)(א) (2)

מאושר: 180 מ"ר שטח עיקרי

מוצע: 230 מ"ר שטח עיקרי

(2) שינוי קו בניין תת קרקעי לברכה וחדר המכונות עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4

מאושר: 2 מטר

מוצע: 1 מטר

(3) קו בניין למרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4

מאושר: 2 מטר

מוצע: 0



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	295

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	440	100
סה"כ	440	100

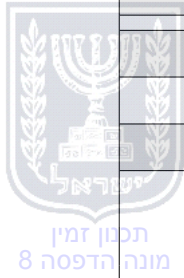
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	440.42	100
סה"כ	440.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית פרטי צמוד קרקע, 2 קומות
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית בריכת שחיה וחדר מכוניות בקו בניין תת קרקעי 1 מטר מגבול מגרש.
ב	בינוי ו/או פיתוח יותר שימוש בגג החניה המקורה עד קו בניין 0 כמרפסת , כמו כן יותר לקרות המרפסת בפרגולה.
ג	חניה תותר בניית חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר בתחום המגרש עד קו בניין 0.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
30 מ"ר	2	4	2	2	2	8.5	1	280	50	230	440	295	מגורים א'	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ג. חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש. בחוות הדעת יצוין במפורש כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות התומכים בשטחים הגובלים ואת יסודות המבנים.

ד. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה בתחום המגרש המבקש.

ה. קירות תמך יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.2**הנחיות מיוחדות**

א. הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה.

ב. בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

ג. מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.

6.3**עיצוב אדריכלי**

הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.

חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת.

החומרים שיותרו הם :

1. טיח מגוון מינרלי או אקרילי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

2. אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי או אבן מסותת (או מנוסרת) כגון : אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.

3. חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל ובהתאמה להוראות התב"ע

6.4**סקר סייסמי**

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה 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 על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.5	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.6	תשתיות
	כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.
6.7	חשמל
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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. מהתיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך : 2.0מ'-2.25מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי : 5.0מ'-6.0מ' בשטח פתוח : 8.50מ' ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי : 9.50מ' - 13.0מ' בשטח פתוח : 20.0מ' ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0מ' בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין במרחק הקטן מ-50מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
6.8	ביוב
	כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת העירונית.
6.9	פסולת בניין
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה. ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינייה לאתר מאושר על פי כל דין.

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



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 - 5 שנים מיום אישורה
--

