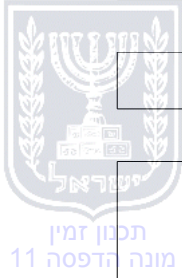


הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0750802

מגרש 241 - שחמון רובע 4, 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:
03/02/2020

להפקיד את התכנית
27/05/2020

תאריך יו"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

תכנית זו חלה במגרש 241 שברובע שחמון 4 באילת, המיועד למגורים אי יחידת דיור אחת חד משפחתית בתכנית מאושרת מס' 2/03/209 ובתכנית מס' 2/במ/151.
בתכנית זו מבוקשות תוספת זכויות בניה, שינוי היקף תכנית הבינוי, שינוי בהוראות לסוג הגג, הגבהת גובה המבנה וקביעת קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכוונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 241 - שחמון רובע 4, אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0750802

שטח התכנית 0.714 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	194975
קואורדינאטה Y	384350

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	משעול תאנה	אילת

שכונה רובע 4 - שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	מוסדר	חלק	98	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /02 /101. הוראות תכנית 2 /02 /101 תחולנה על תכנית זו.	2893	1043	17/02/1983
209 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 2 /03 /209. הוראות תכנית 2 /03 /209 תחולנה על תכנית זו.	4636	3153	09/04/1998
151 /במ /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות הבינוי וזכויות הבנייה שבתכנית 2 /במ /151 ממשיכות לחול	4257	514	30/10/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ולרי קורזיוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ולרי קורזיוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין קווי הבניין וגובה המבנה	09: 18 21/01/2020	ולרי קורזיוב	20/01/2020	3	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	18: 04 09/07/2019	ולרי קורזיוב	09/07/2019	2	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	ויקטור חלילי			אילת	משעול תאנה	10			v330676@g mail.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	ולרי קורזיוב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	08-6340551		al6340551@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מגבלות בניה במגרש ביעוד מגורים א

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה.
2. שינוי היקף תכנית הבינוי.
3. שינוי הוראות בינוי אדריכלי לגג.
4. שינוי גובה הבינוי
5. קביעת קו בניין לבריכת שחייה וחדר מכונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	241

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	241
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	241

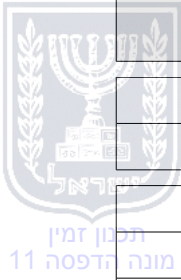
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	714	100
סה"כ	714	100

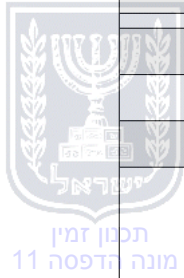
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	713.88	100
סה"כ	713.88	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת יחידת דיור אחת חד משפחתית	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
יותר קו בניין אפס עבור מצללה לחניה בלבד.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
הוראות בינוי:	
1. לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה ללא קירות.	
2. לא יותרו מצללות ו/או קירויים מכל סוג שהוא על הגג המבנה.	
3. מתקנים טכניים על הגג יוטמעו ברום גובה המבוקש לבניין (7.00 מ') ובחתך האזור לחלל הטכני המוצע בחתך נספח הבינוי.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי (5)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 2	7 (3)	1	27 (2)	332	60 (1)	272	714	241	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 30.0 מ"ר עבור חניה, 30.0 מ"ר שטח שירות אחר.
- (2) 190.0 מ"ר.
- (3) לגג שטוח.
- יותר גובה נקודתי 7.90 מ' למבנה היציאה לגג בשטח המינימלי הנדרש לכך..
- (4) כמסומן בתשריט המצב המוצע.
- (5) כמסומן בתשריט המצב המוצע. יותר קו בניין אפס עבור מצללה לחניה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.</p> <p>2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>3. חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש. בחוות הדעת יצוין במפורש כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות תומכים בשטחים הגובלים ואת יסודות המבנים.</p> <p>4. קירות תמך יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.</p> <p>5. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גגות מפורטת הכוללת את כל המתקנים והפתרונות להצנעתם.</p> <p>6. תוכן תכנית פיתוח למגרש שתכלול בין היתר גם חנייה בתחום המגרש והסדרי התנועה לצורך הגישה לחנייה, פרישת קירות וגידור, גבהים ושיפועים ושילוב מתקני התשתיות.</p>
6.2	הנחיות מיוחדות
	<p>בריכת שחייה -</p> <p>1. הבריכה תשמש לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
6.3	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.4	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיוותרו הינם: טיח מגוון מינראלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר, אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.</p> <p>3. לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים.</p> <p>4. קירות וגדרות לחזית הרחוב ייבנו על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>5. גובה הקירות יהיה לפחות 0.60 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יותר מ-0.90 מ'. הגובה הכללי של קירות לא יעלה על 1.80 מ'.</p> <p>6. גובה קירות תמך בין מגרשים לא יעלה על גובה 1.80 מ'. במקרה שיידרש קיר גבוה יותר הוא ייבנה כקיר מדורג.</p>
6.5	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.6	סקר סייסמי
	<p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפני תקן ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>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</p>



<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.6</p>
<p>הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור. היתר לתוספות בניה לפי תכנית זו מחייב חיזוק המבנה לפי תקן 413 בהתאם להוראות תמ"א 38.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>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 על פי כך כדין.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.8</p>
<p>א. לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית, אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ב. כל מבנה בשטח המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת על ידי הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת הביוב העירונית.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>הוראות בנושא חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל. ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים המסמכים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11