

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0698837

מגרש 459 - שחמון רובע 6, אילת

מחוז

דרום

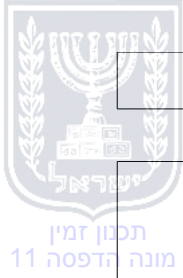
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/07/2020

להפקיד את התכנית

09/08/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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, תוספת קומת מרתף ושינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות.



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 459 - שחמון רובע 6, אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0698837

שטח התכנית 0.480 דונם

1.2

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	193800
קואורדינאטה Y	383400

1.5.2 תיאור מקום

רח' לבונה 10, שכונת השחמון, רובע 6, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	לבונה	אילת

שכונה שחמון רובע 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40128	מוסדר	חלק	63	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/2003	2509	5187	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 73/101/02/2. הוראות תכנית 73/101/02/2 תחולה על תכנית זו.	כפיפות	73 /101 /02 /2
09/03/2004	2256	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /214. הוראות תכנית 2 /03 /214 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	214 /03 /2
09/08/2012	5749	6458	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /214. הוראות תכנית 2 /03 /214 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 /214 /03 /2
28/01/2010	1687	6055	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /מק /417. הוראות תכנית 2 /מק /417 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	417 /מק /2



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	מחייב בנושא קווי בניין, גובה המבנה וזכויות בניה	11: 11 08/07/2020	ולרי קורזיוב	08/07/2019	3	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 14 07/11/2018	ולרי קורזיוב	06/11/2018	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	נטלי יוסלביץ			אילת	תלתן	8	08-6300000	08-6300000	
	פרטי	ערן יוסלביץ			אילת	תלתן	8	08-6300000	08-6300000	

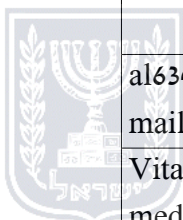
1.8.2 יזם

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@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.



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, תוספת קומת מרתף ושינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספות זכויות בניה:

2. תוספת קומת מרתף

3. שינוי קו בניין לבריכת שחיה 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**

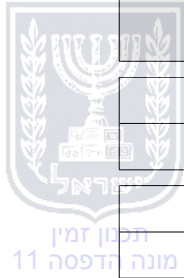
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	459	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	459

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	480	100
סה"כ	480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	480	100
סה"כ	480	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
על מגרש זה תותר הקמת יח"ד אחת חד משפחתית.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
מפלס הכניסה הקובעת לבניין $0.00 = 60.00$	
אדריכלות	ב
1. חומרי הגמר יהיו עמידים לתנאי האקלים המיוחדים של אילת. 2. גג המבנה יהיה שטוח 3. יותר להקים מצללות הבולטות מעבר לקו בניין עד 40% מקו מגרש יותר גם מחומרים כגון מעטפת המבנה עצמו בטון אבן וכו'.	
הוראות בנין	ג
1. גובה הבנייה לא יעלה על 2 קומות מגורים. 2. תותר בניית מחסנים וחצרות שירות כחלק מהמבנה, לא יותר מבנים יבילים בחצר. 3. רום הבניין המותר לא יעלה על שתי קומות ויעמוד על 8.5 מ, ממפלס הכניסה הקובעת (סופי כולל מתקנים) 4. יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בבתיים כגון: ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל. 5. החניות יהיו בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנויה ומקורה על קו בניין 0, לאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש השכן. 6. יותר להקים בריכת שחייה וחדר מכונות בקו בניין אחורי 1.0 מ' מגבול המגרש. הבריכה + החדר מכונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
2 (6)	4 (6)	2 (6)	4 (6)	1 (5)	2	8.5	1 (4)	38 (3)	438	25 (2)	93	53 (1)	267	480	459	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) 30.00 מ"ר עבור חניה, 12.50 מ"ר עבור ממ"ד, 10.60 מ"ר עבור שטח שירות אחר (מבואות וחדרי המדרגות, מזווה מטבח וחדר כביסה).
- (2) 10.00 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות, 15.20 מ"ר עבור מחסן.
- (3) 182.0 מ"ר.
- (4) כפי שמאושר בתכנית 214/03/2.
- (5) קומת מרתף.
- (6) קו בניין 1.0 מ' לבריכת שחיה וחדר מכונות כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית 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 תומכים בשטחים הגובלים ואת יסודות המבנה. ד. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש. ה. קירות תומכים ייבנו על פי תכנית ומפרט קונסטרוקטור.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הנחיות מיוחדות</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סקר סייסמי</p> <p>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 ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>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 פינוייה לאתר מורשה כדין.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעית ותאושרנה על ידי הגורמים המוסמכים. ב. ביוב: כל מבנה בשטח המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת על ידי הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת הביוב העירונית.</p>	<p>6.8</p>



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