

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0669820

מגרש 217 שכונת שחמון רובע 6 אילת

מחוז

דרום

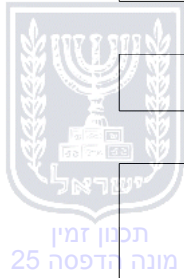
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 שינוי מגבלות בנייה למבנה צמוד קרקע למגורים ברובע 6 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מגרש 217 שכונת שחמון רובע 6 אילת

602-0669820

מספר התכנית

0.715 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6)

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

193350

קואורדינאטה X

383375

קואורדינאטה Y**1.5.2 תיאור מקום**

רח' הדודאים

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	דודאים		

שכונה רובע 6**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	69	70, 187

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 /3 ממשיכות לחול.	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				משה נתן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה נתן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		20/10/2020	משה נתן	11: 16 21/10/2020		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		20/10/2020	משה נתן	11: 24 13/11/2020		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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	בועז פרנץ			אילת	דודאים (1)				boazferenc@gmail.com
	פרטי	עינת פרנץ			אילת	(1)				Boazferenc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דודאים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בועז פרנץ			אילת	דודאים (1)				Boazferenc@gmail.com
פרטי	עינת פרנץ			אילת	דודאים (1)				Boazferenc@gmail.com

(1) כתובת: דודאים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בועז פרנץ			אילת	דודאים (1)				Boazferenc@gmail.com
בעלים		עינת פרנץ			אילת	דודאים (1)				Boazferenc@gmail.com

(1) כתובת : דודאים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	משה נתן	30995		אילת	יהושפט (1)	7	052-3572395		0523572395m@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת : יהושפט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

1. התכנית מציעה שינוי מגבלות בנייה למבנה צמוד קרקע למגורים ברובע 6 אילת. הכללות תוספת זכויות בנייה במסגרת יעוד מגורים ב .
2. שינוי מפלס ה 0.0 .
3. תוספת קו בניין תת קרקעי עבור ברכת שחייה 1 מ' .

תכנון זמין
מונה הדפסה 25**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. סעיף 62א(א)(16)(א)(2) תוספת זכויות בנייה שטח עיקרי 50 מ"ר
2. סעיף 62א(א)(6) הגבהת מפלס ה 0.0 ב 1 מ' מאושר 73.00 , מוצע 74.00 , ללא שינוי בגובה הסופי-אבסולוטי של הבניין 81.50 .
3. סעיף 62א(א)(4) תוספת קו בניין תת קרקעי לברכה וחדר מכונות 1 מ'

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	694.21	100
סה"כ	694.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	714.59	100
סה"כ	714.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
החניה	ב



א. גובה מפלס הכניסה הקובעת שהוא ה 0.00 המחייב של המבנה, ומימנו יימדד הרום הסופי של הבניין.

ב. במגרשים מס' 200-264 רום הבניין המותר לא יעלה על 2 קומות ויעמוד על 8.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (סופי כולל מתקנים).

ג. לא יאושר היתר בנייה לבקשה בה גובה קירות התמך בין המגרשים יחרוג מהמותר ע"פ הוראות תכנית זו, (ראה סעיף 6.5 פיתוח, תת סעיף ב' גדרות, מגורים א') ו או יביא לגלוי גובה יסוד קירות התמך שבין המגרשים, (גובה המצוין התכנית המדידה של כל מגרש).

ד. יותרו חללים כפולים. 0.00 לגובה עד 2 קומות) באזורים מרכזיים בבית כגון: חדר מגורים, מטבח, מבואות ופינת אוכל.

ה. תותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחל משטחי השרות כחלק מהבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר.

ו. החניות יהיו בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנויה ומקורה על קו 0, לאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש השכן, כמסומן בתכנית הבינוי ופיתוח שאושרה בוועדה המקומית מס' 11/5/07 מיום 30/5/07.

רוחב מבנה החנייה יוגבל ל-6 מ' וגובהו עד- 3 מ', בקומה מעל תותר בנייה ע"פ קווי הבניין העיליים המותרים כמסומן בתשריט ובתכנית הבינוי ופיתוח שאושרה בוועדה המקומית מס' 11/5/07 מיום 30/5/07.

ז. חומרי גמר:

חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת, המומרים שיתרו הינם:

טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

אבן טבעית מעובדת התואמת לקרע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'. הבתים באזור מגורים א יהיו ע"פ בחירת האדריכל בהתאם להוראות התב"ע.

החניות יהיו בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנויה ומקורה על קו 0, ולאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש השכן, כמסומן בתכנית הבינוי שאושרה בוועדה המקומית מס' 11/5/07 מיום 30/05/07.

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
											עיקרי	שרות			
30 מ"ר	1 (3)	2 (2)	2 (2)	2 (2)	4 (2)		2	8.5	1	40 (1)	20	230	715	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית המבנה 280 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) עבור ברכת שחיה, כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. נדרש חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש. בחוות הדעת יצוין מפורש כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות התומכים בשטחים הגובלים ואת יסודות המבנים.
4. אישור מהנדס בנין כי בריכת השחייה אינה פוגעת ביסודות המבנה ובקירות התומכים.

6.2

תשתיות

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.
1. ביוב:
 - כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית.
 - 2. 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.
 - מהתיל הקיצוני מציר הקו
 - א. קו חשמל מתח נמוך 2.00 מ' 2.25 מ'
 - ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 - בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'
 - בשטח פתוח --- 8.50 מ'
 - ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
 - בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'
 - בשטח פתוח --- 20.00 מ'
 - ד. קו חשמל מתח על:
 - מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ'
 - 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.

6.3

ניקוז

- בריכה שחייה.
- (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 יבוצע מרווח אוויר.
 - (3) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך שסתום אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.4

סקר סייסמי

רגישות סייסמית:

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.5

פסולת בניין

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מורשה על פי כל דין.

6.6

חניה

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

6.7

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8

אדריכלות

1. כניסה קובעת לבניינים:
מפלס ה 0.00 שהוא הכניסה הקובעת לבניין וממנו נקבע רום גובה הבניין המותר הינו מחייב, גובה מפלס ה 0.00 של הבניינים, מצויין בתכנית הבינוי והפיתוח (שאושרה בוועדת משנה מס' 11/5/07) מיום 30/05/07 לכל הרובע, על כל נספחיה) תותר סתייה של 0.5 מ' מגובה ה 0.00 המצויין.
* במידה וקיימת סטירה בין הוראות תכנית זו לעניין ה 0.00 ובין תכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בוועדת משנה מס' 11/5/07 מיום 30/05/07, מסמכי הוראות התכנית גוברת.
2. מתקנים טכניים: כל המתקנים הטכניים שיוצבו על גג המבנים יוסתרו ע"י מסטור בנוי שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבניין ובאותו חומר גמר.
3. פרגולות:
פרגולות הצללה הבולטות מעבר לקו בניין עד 40% מקו מגרש- יותרו גם מחומרים כגון מעטפת המבנה עצמו- בטון אבן וכו'.

6.9

פיתוח תשתית

גדרות: באזור מגורים א גובה מירבי של קיר תומך בין המגרשים לא יעלה על 3.5 מ' (תותר חריגה של עד חצי מטר במקומות בהן לא ניתן ליישם גובה מקסימלי זה).

במגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים וכבישים גובה קירות הפיתוח יהיה עד 5 מ'.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25