

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0955427

מגרשים 626 ו-627, רובע 6 שחמון, אילת

מחוז

דרום

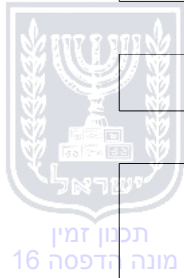
מרחב תכנון מקומי

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

בתכנית מבוקשת תוספת זכויות בניה ל-4 מבני בניה רוויה, בשני מגרשים הסמוכים, תוספת זכויות בכל מגרש בשטחים העיקריים מעל הקרקע.
מבני המגורים, בני 3 ו-4 קומות, נמצאים במרכז שכונת המגורים בשחמון רובע 6, אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרשים 626 ו-627, רובע 6 שחמון, אילת

מספר התכנית 602-0955427

1.2 שטח התכנית 5.469 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

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

193125

קואורדינאטה Y

383550

1.5.2 תיאור מקום

אילת, שחמון, רובע 6, רח' דרך הבשמים 1 ו-2

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	1	

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	88, 121	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2 / מק / 414	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית 2 / מק / 414 . הוראות תכנית 2 / מק / 414 תחולנה על תכנית זו	6492	776		04/11/2012
2 / מק / 417	החלפה	תכנית זה אינו פוגעת בהוראות תכנית 2 / מק / 417 . הוראות תכנית 2 / מק / 417 תחולנה על תכנית זו.	6055	1687		28/01/2010
2 / 03 / 214	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 03 / 214 . הוראות תכנית 2 / 03 / 214 תחולנה על תכנית זו.	5280	2256		09/03/2004



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 קורזיוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ולרי קורזיוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	19/01/2022	ולרי קורזיוב	11: 29 19/01/2022	מחייב לעניין קווי בניין וגובה המבנה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/03/2021	ולרי קורזיוב	20: 44 17/11/2022		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	אילנה בר אל			אילת	דרך הבשמים	2	050-4236555		yh55@hotmail.co.il
	פרטי	נטלי זיידנברג			אילת	דרך הבשמים	1	050-4236555		yh55@hotmail.co.il
	פרטי	יהונתן לוינזון			אילת	דרך הבשמים	2	050-4236555		yh55@hotmail.co.il
	פרטי	עדי לוינזון			אילת	דרך הבשמים	2	050-4236555		yh55@hotmail.co.il
	פרטי	אסתר פינגל			אילת	דרך הבשמים	1	050-4236555		yh55@hotmail.co.il
	פרטי	דורון פינגל			אילת	דרך הבשמים	1	050-4236555		yh55@hotmail.co.il
	פרטי	עידית קזס			אילת	דרך הבשמים	1	050-4236555		yh55@hotmail.co.il
	פרטי	רון קזס			אילת	דרך הבשמים	1	050-4236555		yh55@hotmail.co.il
	פרטי	גיא רום יוסף			אילת	דרך הבשמים	1	050-4236555		yh55@hotmail.co.il

1.8.2 יזם

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 קורז'וב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	052-3929707		al6340551@g mail.com
מודד	יועץ	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		medidot1@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בשטחים עיקריים מעל הקרקע .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מגרש 626 :

מאושר :

מעל לכניסה קובעת :

שטח עיקרי : 1520 מ"ר

שטח שירות : 420 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת :

שטח שירות : 700 מ"ר

סה"כ : 2640 מ"ר

מוצע :

מעל לכניסה קובעת :

שטח עיקרי : 1580 מ"ר

שטח שירות - ללא שינוי

מתחת לכניסה קובעת - ללא שינוי

סה"כ 2700 מ"ר

למגרש 627 :

מאושר :

מעל לכניסה קובעת :

שטח עיקרי קיים : 1100 מ"ר

שטח שירות קיים : 360 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת :

שטח שירות קיים : 600 מ"ר

סה"כ : 2060 מ"ר

מוצע :

מעל לכניסה קובעת :

שטח עיקרי : 1160 מ"ר

שטח שירות - ללא שינוי

מתחת לכניסה קובעת - ללא שינוי





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	627, 626	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	626

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	5,468.5	100
סה"כ	5,468.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	5,468.5	100
סה"כ	5,468.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. באזור זה תותר הקמתם של מבנים מגורים לדירות גן, דופלקסים ודירות גג בדירוג עד ארבע קומות בלבד. 2. במבני מגורים לא תותר בניה יותר משלוש יחידות מגורים לקומה. 3. גובה קומה מקסימלי יהיה 3.5 מ' למגורים. תותר בניית חדר מעלית ומסתורים מעבר לרום המותר. 4. תותר בניית דירות דופלקס דו קומתיות כדירות גן או דירות גג. לדירות בקומת קרקע יצורפו חלקים של מגרש לצורך חצרות פרטיות ויותר כניסות נפרדות ובתנאי שזו הכניסה היחידה לדירה. 5. תותר בניית מחסנים עד 6 מ"ר ליחידת דיור כחלק משטחי השירות של מבנה ובתחום המבנה ו/או החניה תת קרקעת בלבד. 6. מרפסות גג יהיו בעומק מינימלי של 1.80 מ' מחזית הבניין, מרפסות קונזוליות יהיו בבליטה מקסימלית של 1.80 מ'. מרפסות הגג יוצלו בפרגולות עשויות עץ, פלדה או קורות בטון יצוק כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויצוינו כחלק בלתי נפרד מהחזיתות המוגשות להיתר בניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. מתקנים טכניים : כל המתקנים הטכניים שיוצבו על גג המבנים יוסתרו ע"י מסתור בנוי כחלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין ובאותם חומרי גמר. 2. צנרת פרטיות לבתים : כל צנרת בבנין(כגון - ביוב,מים,חשמל,טלפון,גז,דלק והסקה)תהיה פנימית בלבד. 3. חומרי גמר : - חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאים האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיותר היום : - טיח חלק צבעוני - אריחים קרמיים ללא גלזורה -אבן מסותתת(או מנוסרת) כגון - חברונית,מצפה,אבן כורכר, אבן חול וכד'. - יותר שילוב של החומרים בכפוף לפרטים שיאושרו על ידי מהנדס העיר 4. גגות : - בכל אזורי המגורים יותר טיח חלק עם גמר צבע - גגות כל הבניינים יהיו שטוחים, כאשר גמר משטח הגג יהיה אחיד לכל מבנין, גמר ריצוף או חצץ - הבידוד והאיטום לגגות יהיו על פי נספח אקלימי מנחה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים א'	626	2945	1580	420		700	54.8	14	4.7	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים א'	627	2524	1320	360		600	55.15	12	4.7	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הוראות טבלה 5:

הערה לגבי מספר קומות מעל הכניסה הקובעת לפי תב"ע 2/מק/414 - מס' קומות וקווי בניין אושרו כהקלה מהיתר בתאריך 14.05.08 ופורסמו כחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר האישורה.
2. בבקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של פסולת הבניין עקב עבודות הבניה, ואישור על פינוי לאתר מוסדר.
3. מתקני הגז, הדלק, חשמל וכיו"ב ישולבו ויוסדרו באופן אחיד על פי תוכנית הפיתוח בשטח המגרש.
4. מגבלות בניה בתחום רצועה א' ובתחום ססמי ב' : בתחומים אלה לא יינתן כל היתר בניה אלא בהתאם ובכפוף לאמורב בסעיף סיכוני רעידות אדמה.
5. חניה - מספר מקומות החניה יחושב לפי תקן חנייה ע"פ תכנית מתאר אילת או ע"פ תקן חניה ארצי. כל דרישות החניה יבועצו בתחומי המגרשים.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- 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.

6.3

עיצוב אדריכלי

1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.
2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הינם :
- טיח מינרלי או אקרילי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר
- אריחים קרמים ללא גלזוה
- אבן מסותת (או מנוסרת) כגון : חברוני, מצפה, אבן כורכר, אבן חולי וכד'

6.4

אדריכלות

כל סגירה המוצעת תהיה בהתאם לחומרי הגמר של מבניים הקיימים.

6.5

חניה

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

6.6

חשמל

- הוראות בנושא חשמל :
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל.
 - ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים , אלא במרחקים



6.6	חשמל
	המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוהה 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 קטן מ-50 מ' מציר הקו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת חשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.
6.7	סקר סייסמי
	א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, 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 סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס עם פוטנציאל ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.
6.8	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 פינוייה לאתר מורשה כדין.
6.9	תשתיות
	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.
6.10	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
6.11	הנחיות מיוחדות
	1. הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או ביצוע מרווח אוויר. 3. מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית האופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

