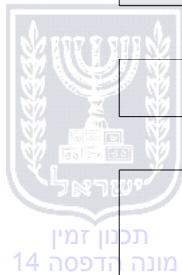


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0657932

מגרשים 204 ו-207 - 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:  
07/01/2019

להפקיד את התכנית  
31/03/2019

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

בתכנית זו מוצע לשנות את גודל ההחלקות 23 ו-24 שבתכנית המאושרת 2/במ/151, בשכונת שחמון רובע 4 באילת, ולהגדיר תאי שטח חדשים שיכוונו תא שטח 2040 ותא שטח 2070 (בהתאמה). לתאי השטח החדשים מוצע לקבוע זכויות בניה וקווי הבניין. בנוסף, בתא שטח 2040 מוצעים גם תוספת קומת מרתף, שינוי מפלס ה-0.00 לפי מפלס הדרך הקיימת, שינוי היקף תכנית הבינוי, ותוספת קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 204 ו-207 - שחמון רובע 4, אילת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

602-0657932

מספר התכנית

1.195 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	193800
קואורדינאטה Y	384800

**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**

שכונה שחמון רובע 4

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק	23-24	

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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



**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	מנחה	1: 100	3	30/01/2019	ולרי קורזיוב	16: 43 21/02/2019	בינוי מנחה ומחייב לעניין קווי הבנין וגובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	2	03/02/2019	ולרי קורזיוב	11: 45 03/02/2019	תשריט מצב מאושר	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	דן אריה כהן			אילת	בני ישראל (1)	19	08-6300000	08-6300000	
	פרטי	סנדרה צביה כהן			אילת	בני ישראל (1)	19	08-6300000	08-6300000	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' בני ישראל 19/15 אילת.

**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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

לקבוע זכויות בניה וקוי בניין בתאי שטח חדשים ביעוד למגורים א'

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת תא שטחי 2040 ו-2070 במקום חלקות 23 ו-24 (בהתאמה)
2. קביעת זכויות בניה עבור תאי השטח 2040 ו-2070
3. תוספת קומת מרתף עבור תא שטח 2040 בלבד
4. שינוי מפלס הכניסה הקובעת לבניין עבור תא שטח 2040 בלבד
5. שינוי תכסית עבור תא שטח 2040
6. שינוי בהוראות לסוג הגגות עבור תא שטח 2040 בלבד
7. קביעת קו בניין 1.0 מ' תת"ק לבריכת שחיה וחדר מכונות וקביעת קו בניין אפס לחניה עבור תא שטח 2040



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

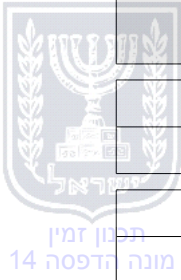
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2070, 2040
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	2040
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	2040

#### 3.2 טבלת שטחים

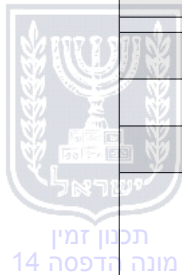
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,195.21	100
סה"כ	1,195.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,195.21	100
סה"כ	1,195.21	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בכל אחד מתאי שטח שבתכנית תותר הקמת יחידת דיור אחת חד משפחתית	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
הוראות בינוי	
1. תותר בניית בריכה וחדר מכוונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'. 2. לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה ללא קירות. 3. יותר לבנות גג שטוח או גג רעפים משופע או שילוב ביניהם.	



## 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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
										ש"ח בניה	ש"ח בניה				עיקרי	שרות
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 7.5	1	(3) 35	500.05	(2) 12	45.07	(1) 66.98	376	717.11	2040	מגורים אי'
(5)	(5)	(5)	(5)	0	2	(8) 7.5	1	(7) 32	240	0	0	(6) 60	180	478.09	2070	מגורים אי'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 40.00 מ"ר עבור חניה, 26.98 מ"ר עבור שטח שירות אחר.
- (2) עבור ממ"ד.
- (3) 250 מ"ר.
- (4) מפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 2040 יהיה 69.10 מ'.
- (5) קווי הבניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (6) 30.0 מ"ר עבור חניה, 30.0 מ"ר עבור שטח שירות אחר.
- (7) 150 מ"ר.
- (8) מפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 2070 יהיה 68.30 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<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>
<b>6.2</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>ברכת 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>
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<b>6.4</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. הועדה 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 שיתרו 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>
<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
<b>6.6</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	<p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפני תקן ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו 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 סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס עם פוטנציאל</p>



<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></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><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.8</b></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><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></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><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים המסמכים.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14