

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0557884

מגורים במגרש 238 שכונת שחמון רובע 6 אילת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/06/2019

להפקיד את התכנית

21/08/2019

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

תכנית זו חלה במגרש 238 רובע 6 שחמון המיעוד למגורים א' תכנית מאושרת 214/03/2.

התכנית קובעת זכויות בנייה להקמת מבנה מגורים ליח"ד אחת חד משפחתית.

כמו כן מוצעים בתכנית שינוי קו בניין תת קרקעי לבריכת שחייה וחדר מכוניות(מאושר 2 מטר, מוצע 1 מטר),

שינוי גובה מפלס הכניסה הקובעת (מאושר : +62.00 מוצע : +64.00) ביחס לתכנית המאושרת 2/מק/417. זאת,

מבלי לשנות את הגובה המירבי של הבינוי המוגדר בנספח הבינוי של תכנית 2/מק/417.

בנוסף, מוצעים בתכנית זו תוספת של קומה תת קרקעית ושינוי תכנית הבינוי ביחס לתכנית המאושרת 2/מק/

417.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש 238 שכונת שחמון רובע 6 אילת

מספר התכנית 602-0557884

1.2 שטח התכנית 0.570 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	193474
קואורדינאטה Y	383406

1.5.2 תיאור מקום

שכונת שחמון 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	מליסה	16	

שכונה שחמון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	48	

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



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 בה. כל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004
3 /214 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 214 /03 /2 /3. הוראות תכנית 214 /03 /2 תחולנה על תכנית זו.	6458	5749	09/08/2012
2 /מק/ 417	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל 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				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/11/2017	אייל לוגאסי	10: 06 18/03/2019		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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	אברהם בן ברוך			אילת	רוזמרין (1)	2		153-54-3099300	avi.arch19@gmail.com
	פרטי	הילה זוהר בן ברוך			אילת	רוזמרין (1)	2		153-54-3099300	avi.arch19@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: רוזמרין 2/3.

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	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בניה

2. קביעת קו בניין תת קרקעי לבריכה ולחדר מכונות

3. קביעת תכסית הבינוי.

4. שינוי מפלס ה 0.00 מבלי לשנות את גובה הבינוי המירבי(70.50)

5. תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	238	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	238	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

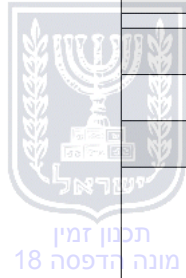
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	570	100
סה"כ	570	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	570.33	100
סה"כ	570.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יח"ד אחת חד משפחתית
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית בריכת שחיה וחדר מכוונות בקו בניין תת קרקעי 1 מטר מגבול המגרש כמסומן בתשריט.
ב	בינוי ו/או פיתוח יותר שימוש בגג החניה המקורה עד קו בניין 0 כמרפסת, כמו כן יותר לקרות המרפסת במצללה.
ג	חניה תותר בניית חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר בתחום המגרש עד קו בנין 0 כמסומן בתשריט.



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	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	1	44 (2)	410	20	50 (1)	340	570	238	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2											

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) 30 מ"ר חניה

20 מ"ר שירות אחר.

יותר ניווד שטחי שירות למפלס שמתחת לכניסה הקובעת לבנין.

(2) 250 מ"ר.

(3) הגובה האבסלוטי המרבי של המבנה לא יעלה על 70.50 + מ'. גובה זה כולל הסתרת מתקנים.

(4) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית 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 התומכים בשטחים הגובלים ואת יסודות המבנים.

ד. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה בתחום המגרש המבקש.

ה. קירות תמך יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.2**הנחיות מיוחדות**

ברicht שחייה :

א. הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה.

ב. בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

ג. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.

6.3**עיצוב אדריכלי**

הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.

חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת.

החומרים :

(1) טיח מגוון מינרלי או אקרילי בגוונים שיאושרו ע"י אדריכל העיר.

(2) אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי או אבן מסותת (או מנוסרת) כגון : אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.

(3) חומרים אחרים באישור אדריכל העיר.

(4) שילוב של חומרי הגמר.

6.4**חניה**

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

6.5**סקר סייסמי**

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם

6.5 סקר סייסמי יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.	6.5
6.6 תשתיות כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.	6.6
6.7 חשמל 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומוגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. 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 : 2.0מ'-2.25מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי : 5.0מ'-6.0מ' בשטח פתוח : 8.50מ' ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי : 9.50מ' - 13.0מ' בשטח פתוח : 20.0מ' ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0מ' בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין במרחק הקטן מ-50מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי יעוד כאמור.	6.7
6.8 ביוב כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת העירונית.	6.8
6.9 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	6.9

6.9 פסולת בניין	
עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מאושר על פי כל דין.	

6.10 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

--	--

