

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0932491

מגרש 363, משעול שושן 6, אילת

מחוז

דרום

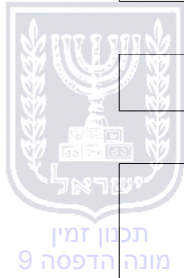
מרחב תכנון מקומי

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 תוספת זכויות בניה, ושינוי בקו בניין נקודתי וקו בנין למצללות.
זאת בסמכות מקומית וללא שינוי ביעוד הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 363, משעול שושן 6, אילת

מספר התכנית 602-0932491

1.2 שטח התכנית 0.589 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) (2), 62א (א) (4)

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	194211
קואורדינאטה Y	384624

1.5.2 תיאור מקום

רחוב השושן 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	שושן	6	

שכונה גנים ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40079	מוסדר	חלק	105	

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
101 / 2 במ' / 101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / במ' / 101 ממשיכות לחול.	3987	2598	26/03/1992



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				איריס חכם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איריס חכם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	27/05/2021	איריס חכם	10: 20 30/05/2021	מנחה, מחייב לעיניין קווי הבנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/02/2021	איריס חכם	14: 30 08/02/2021		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	דוריס נופי			אילת	שושן	6	053-7391424		sami@noufi.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוריס נופי			אילת	שושן	6	053-7391424		sami@noufi.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	איריס חכם	22784		אילת	המדיינים	10	053-4499600		iris3arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלא עואד	987		אילת	הכנענים	7			alaawad75@gmail.com

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**

התכנית מציעה שינויים בזכויות ומגבלות הבניה במבנה קיים, בסמכות מקומית וללא שינוי ביעוד הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למבנה קיים בשטח עיקרי

עפ"י סעיף 62א(א) 16(א) (1).

מותר: 235.6 מ"ר (40% * 589 שטח הקרקע)

מוצע: 50 מ"ר

סה"כ: 285.6 מ"ר

2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א) 4.

קו בנין דרומי צידי נקודתי, מאושר 3 מ' מוצע 2 מ'. ולמצללה 1 מ'.

קו בנין צפוני נקודתי, למצללה, מאושר 3 מ' מוצע 1 מ'.

קו בנין מזרחי קדמי נקודתי תת קרקעי, מאושר 5 מ' מוצע 0.

קו בנין מזרחי קדמי נקודתי למצללה, מאושר 5 מ' מוצע 1 מ'.

קו בנין מערבי אחורי נקודתי למצללה, מאושר 6 מ' מוצע 0.

עפ"י נספח בינוי ולפי מיקום הפרגולה בו.

קביעת קו בנין נקודתי עד 1 מ' לבריכה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		363
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	363
קו בנין עילי	מגורים א'	363
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	363

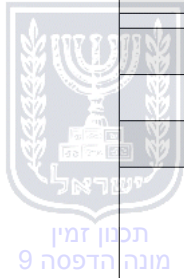
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	589	100
סה"כ	589	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	588.47	100
סה"כ	588.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה צמודת קרקע
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטח הבניה המותר : א. שטח הבניה המותר יוגדר כצרוף של כל שטחי הבניה לרבות מרתפים ועליות גג, אך למעט מקלטים ולמעט מבנה עזר לחניה (עד 20 מ"ר) אם הוא יבוצע במרתף. לרבות שטחי חצר פנימית שמעל 20 מ"ר. ב. בגגות רעפים יעשה חישוב שטח עלית גג בתחום שבו גבהה נטו הוא מ- 2 מ' ומעלה. וזה יכלל בזכויות הבניה המותרות. ג. מרפסות מקורות, קומות עמודים והשטח מתחת לכרכוב שמעבר ל-80 ס"מ יחושבו על חשבון שטח הבניה המרבי המותר. ד. במקרה של מדרגות פנימיות ששטחן בכל קומה מ-9.0 מ"ר ומעלה ייחשב ההפרש שמעל 9.0 מ"ר כשטח בניה רגיל. ה. השטח הבנוי בפועל בכל קומה (לרבות אלמנטים שאינם כלולים בחישוב השטח המותר) - לא יהא גדול יותר משטח הקומה שמתחתיה. (מרתף לא יחשב כקומה לעניין זה). למרות האמור לעיל יותר לביצוע מבנה מדורג שבו שטח המדרג העליון הצמוד לקרקע גדול יותר משטח המדרג התחתון (הצמוד לקרקע נמוכה יותר). ו. מבנה עזר לחניה יעשה בתחום קוי הבנין בלבד. אם הוא יבוצע במרתף אזי שטחו (עד 20 מ"ר) לא יכלל בשטח הבניה המרבי המותר. ז. לא תותר פתיחה החוצה לשער החניה.
ב	בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית מאושרת 101/במ/2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	
				מגדל	גודל מגרש כללי						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	363	589	235.6	50 (1)	285.6	48.49	30	1	1.69	8	2 (2)	1	3 (3)	3	5 (4)

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין למצללות כמצויין בנספח הבינוי ובתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במרתף לא יכללו במניין השטחים: שטח חניה עד 20 מ"ר ושטח מקלט.

(2) בנוסף תותר קומת עלית גג ובלבד שתשמר מגבלת הגובה.

(3) קו בנין 2 מ' נקודתי כמצויין בנספח בינוי ותשריט.

(4) קו בנין 0 תת קרקעי נקודתי, כמצויין בבינוי ובתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בקו בנין 0 לחזית קדמית. סה"כ 2 חניות.

6.3

תשתיות

כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ייתכן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו

(קיים או מוצע)

20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.4

היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

