

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0981852

מגרש 130 שחמון 6, אילת

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/06/2022

להפקיד את התכנית

10/08/2022

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

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה במגרש 130 המיועד למגורים בבניה צמודת קרקע, כמו כן, שינוי בקו בנין לבריכה ושינוי בחלוקת הקומות מעל לכניסה הקובעת. זאת ללא שינוי ביעוד הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0981852

1.2 שטח התכנית 0.527 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אילת

קואורדינאטה X 193163

קואורדינאטה Y 383247

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 130, ברחוב אח"י אילת, שחמון 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	אח"י אילת		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	12	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
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
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				איריס חכם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איריס חכם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	15/06/2022	שמואל דודסון	14: 54 15/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/06/2021	איריס חכם	12: 57 18/06/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אלירן מלכה			תקוע	תקוע	263	050-4366474		tilran2001@gmail.com
	פרטי	דיאנה מלכה			תקוע	תקוע	263	050-4366474		tilran2001@gmail.com

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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	איריס חכם	22784		אילת	המדיינים	10	053-4499600		iris3arc@gmail.com
אדריכל	אדריכל	שמואל דודסון	66610		אילת	הצבאים	516			shmu516@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלא עואד	987		אילת	הכנענים	7			alaawad75@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 תוספת בזכויות הבניה ושינויים במגבלות הבניה במגרש 130.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה 180 מ"ר בשטח עיקרי.

מותר: 180 מ"ר, מוצע: 360 מ"ר.

2. מותר במפלס הכניסה הקובעת, חניה מקורה בשטח 30 מ"ר ושטח שירות עד 10 מ"ר, בגובה מקסימאלי של 2.20 מ'. והשאר שטח עיקרי.

מוצע: במפלס הכניסה הקובעת, ביטול הגבלת גובה החללים המותרים לבניה, שרות או עיקרי. למעט החניה המקורה, ללא שינוי, עד לגובה 2.2 מ'.

3. שינוי קווי בניין לבריכת שחיה וחדר מכוונות.

מותר: 2 מ', מוצע: 1 מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	130

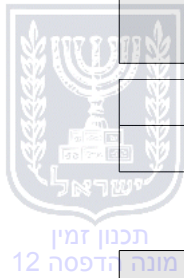
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	527	100
סה"כ	527	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	527.48	100
סה"כ	527.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד אחת, צמודת קרקע בבניין חד משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות במגרש זה רום הבניין המותר לא יעלה על שלוש קומות ויעמוד על 10.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (סופי כולל מתקנים). סה"כ יותרו 3 קומות מגורים מעל כניסה הקובעת, וכל חתך נתון במבנה לא יעלה על 3 קומות. יותר חלל כפול באזורים המרכזיים בבית כגון: ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל. יותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחלק משטחי השרות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיותרו הינם: טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'. החניה תהיה בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנוייה ומקורה עד קו 0, ובגובה מקסימאלי של 2.20 מ'. לאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש השכן, כמסומן בתכניות הבינוי והתשריט. יותר שינוי של עד 0.5 מ' במפלס ה 0.00 האבסולוטי הקבוע בתכנית. ברכת שיחה: א. הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה. ב. בחיבור מערכת המים את הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב אל הברכה. ד. קו בנין לבניית בריכה שחיה פרטית במגורים יהיה 1 מטר מגבול המגרש לרבות מיקום חדרי מערכות לברכה שיתוכננו במרתף או באופן אחר, שמשתלב עם הבינוי המוצע.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. במידה ויידרש לדרג קיר פתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש. ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ- 2 מ' לברכת שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

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)	
				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	130	527	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	410	77.8	37.95 (2)	1	1.89	10.7 (3)	3	0	2	2	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:

- תותר בנית בריכת שחיה בחצרות בקו בנין 1 מ'.
- תותר בנית חניה בנויה עד קו בנין 0 קידמי וצידי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 30 מ"ר לחניה.

(2) 200 מ"ר.

(3) נמדד מהמפלס האבסולוטי 77.5 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
תנאי להיתר בניה קבלת חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3**ביוב**

המבנה יחובר למערכת הביוב העירונית.

6.4**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
ייתן 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.

6.5**סקר סייסמי**

סיכונים סייסיים

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

6.5 סקר סייסמי	
ב. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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

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

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

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12