

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1040823

מגרש 125, שחמון 6 אילת

מחוז

דרום

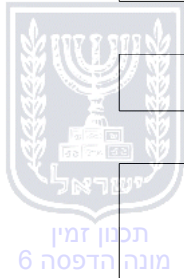
מרחב תכנון מקומי

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 במגרש 125 המיועד למגורים בבניה צמודת קרקע, בשכונת שחמון, רובע 6, ברחוב אח"י אילת.
כמו כן, שינוי בקווי בניין לבריכת שחיה.
זאת בסמכות מקומית וללא שינוי ביעוד הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מגרש 125, שחמון 6 אילת

602-1040823

מספר התכנית

0.459 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (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 193055

קואורדינאטה Y 383305

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 125, רחוב 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 שחמון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	17	

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	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	מחייב חלקית	1: 100	1	02/03/2022	שמואל דודסון	16: 47 02/03/2022	מנחה, מחייב לעניין קווי הבניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/11/2021	איריס חכם	14: 56 30/11/2021		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	ג'ורג'ית נופי			אילת	שושן	3	050-4366474		wassim@rnoufi.com

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		ג'ורג'ית נופי			אילת	שושן	3	050-4366474		wassim@rnoufi.com

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



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 במגרש 125, בשכונת שחמון 6.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למבנה בשטח עיקרי

עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)2.

מותר: 180 מ"ר, מוצע: 230 מ"ר.

2. שינוי קווי בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות.

מותר: 2 מ', מוצע: 1 מ'. עפ"י סעיף 62א(א)4.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		125
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחת/ תת קרקעי		מגורים א'
תאי שטח כפופים		125

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	459	100
סה"כ	459	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	459.16	100
סה"כ	459.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידת מגורים אחת, צמודת קרקע בבניין חד משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר במפלס הכניסה הקובעת בניה של עד 40 מ"ר למטרת חניה ושרות, מתוך סך שטח השרות ובגובה מקסימאלי של 2.20 מ'. חלל בתחום החניה אשר גובהו יעלה מעל 2.20 מ' יחושב כשטח עיקרי. 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 בבתים כגון: ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל. תותר 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 מינראלי 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, 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. כל הוראות תכנית מס' 214/03/2 ו- 417/2 מק/2, חלות למעט השינויים המצויינים בתכנית זו. חומרי הגמר, חיפוי קירות עפ"י סעיף 6.4 "הוראות אדריכלות" מתכנית 417/2 מק/2. ויהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותר בנית בריכת שחיה בחצר בקו בניין 1 מ'.

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)			
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות							סה"כ שטחי בניה			
												מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים א'	מגורים	125	459	230	50	280	61	43.6	1	2.18	10.7	3	2	2	4	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר בנית בריכת שחיה בחצרות בקו בנין 1 מ'.

ב. תותר בנית חניה בנויה עד קו בנין 0 קידמי וצידי. לפי נספח הבינוי והתשריט ולפי נספח הבינוי ופיתוח שאושרו בועדה המקומית מס' 11/5/07 (11) מיום 30/05/07.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 30 מ"ר לחניה.

(2) 200 מ"ר.

(3) נמדד מה-0.00 האבסולוטי +83.00 שנקבע בתכנית המאושרת.

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
 תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.
 תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.
 יש להראות פתרון לקיר התומך האחורי בהתחשב במפלס של המגרש הצמוד אליו (מגרש 771)
 על פי ה-0.00 בבינוי המאושר של רובע 6.
 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' לבריכת שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.2**חניה**

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

6.3**ביוב**

לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית, אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

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
 יינתן 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,



6.4	תשתיות
	קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.5	
	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
------------	---------------------

--

