

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-1177146

שינוי תכנית 2/מק/405, שחמון 4 אילת

מחוז

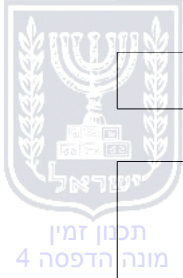
דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

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

מקום התכנית: מגרשים 257, 258 בשחמון 4  
התכנית מבקשת את שינוי תכנית 2/מק/405 הקיימת, אשר איחדה את שני המגרשים למגרש אחד והפרדתם  
לשני תאי שטח בהתאם לתכניות הקודמות 2/מק/306 ו-2/במ/151  
על המגרש המזרחי קיים בית מגורים שניתן בהיתר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי תכנית 2/מק/405, שחמון 4 אילת

מספר התכנית 602-1177146

1.2 שטח התכנית 1.379 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	194000
קואורדינאטה Y	384475

### 1.5.2 תיאור מקום

משעול שקד 17, בין משעול שקד לדרך הגיא. שחמון 4, 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	משעול שקד	17	

שכונה רובע 4 - שחמון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	מוסדר	חלק	79-80	

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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983		1043	2893	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 02 / 101. הוראות תכנית 2 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 / 02 / 2
22/05/2003		2509	5187	תכנית זו כפופה לתכנית 2 / 73 / 101 / 02 .	כפיפות	73 / 101 / 02 / 2
15/07/2008			5832		החלפה	405 / מק / 2
30/10/1994		514	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / במ / 151 ממשיכות לחול.	שינוי	151 / במ / 2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09:19 02/05/2023	שמואל דוידסון	02/05/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 4

**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	מישל אלקובי			אילת	משעול שקד	17			melkouby@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**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	שמואל דוידסון	66610		אילת	הצבאים	16	052-2874057		shmu516@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

שינוי תכנית 405/מק/2, חלוקת תא שטח 1 וקביעת זכויות הבניה וגבולות המגרשים בהתאם לתכניות 306/מק/2 ו-151/במ/2 שקדמו לה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 1 לשני תאי שטח 257 ו-258  
עפ"י סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).  
כמסומן בתשריט
3. תוספת יח"ד, בהתאם לחלוקת תאי השטח.  
עפ"י סעיף 62א(א) 16 (א) 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	258,257	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	258,257

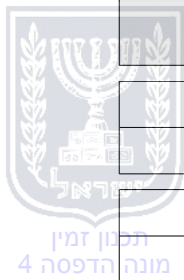
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,379	100
סה"כ	1,379	100

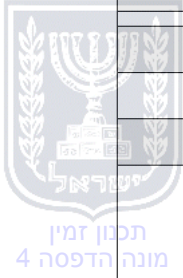
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,378.74	100
סה"כ	1,378.74	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בבניה צמודת קרקע במבנים חד משפחתיים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. תותר בנית מבנה מגורים אחד בכל תא שטח.</p> <p>ב. תכסית הבניה 150 מ"ר בכל תא שטח.</p> <p>ג. גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>- גובה מירבי לאיזור גג שטוח: עד 7.0 מ'.</p> <p>- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע: עד ל- 7.5 מ'.</p> <p>- הגובה ימדד ממפלס +0.00 - של הבנין (מפלס הכניסה).</p> <p>ד. הגגות יהיו רעפים או גג רעפים עם שילוב של גגות שטוחים ובתנאי שגגות הרעפים יהוו 60% משטח הגג.</p> <p>ה. תותר בנית חניה מקורה, בקו בנין 0, בחזית קדמית.</p>
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	היתר בניה ינתן לפי תכנית זו ולפי תכניות 2/מק/306 ו-2/במ/151



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1.42	1	36.9	260	60 (1)	200	705	257	מגורים	א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1.48	1	38.6	260	60 (1)	200	674	258	מגורים	א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים 30 מ"ר עבור חניה מקורה..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה. ולפי תכניות 2/מק/306 ו-151/במ/2</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש. עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניקוז</b></p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.          ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.          ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.          ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.          1. ביוב:          כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית.          2. 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.          מהתיל הקיצוני מציר הקו          א. קו חשמל מתח נמוך 2.00 מ' 2.25 מ'          ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:          בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'          בשטח פתוח --- 8.50 מ'          ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:          בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'          בשטח פתוח --- 20.00 מ'          ד. קו חשמל מתח על:          מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין,</p>	<p><b>6.4</b></p>



<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>
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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

<b>תקשורת</b>	<b>6.5</b>
כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחום המגרש.	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

לי"ר
------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4