

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

602-0169466

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0169466

מגורים במגרשים מס' 104-100 שכונה שחמון רובע 6, אילת

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
התכנית החליטה ביום:
2/6/14
לאשר את התכנית

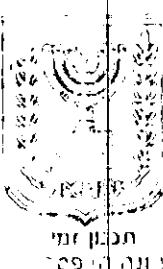
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

14/8/14
תאריך

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת 5 מגרשים מס' 104-100 המיועדים למגורים אי' ונמצאים בשכ' שחמון רובע 6, אילת. למגרשים הנ"ל ניתנו זכויות והוראות בניה בתכניות מס' 214/03/2 ו 2/מק/417 ותכנית מס' 2/מק/523 שבשלב הפקדה. ובתכניות מס' 2/מק/478 ו- 2/מק/523 נעשה נירוד שטחים כך מגרשים הנ"ל נשארו ללא זכויות בניה בכלל. התכנית המוצעת קובעת למגרשים (תאי שטח) מס' 104-100 המיועדים למגורים אי' זכויות ומגבלות בניה מחדש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרשים מס' 100-104 שכונה שחמון רובע 6
אילת

מספר התכנית 602-0169466

1.2 שטח התכנית 3.055 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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 לייר

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	192680
	קואורדינאטה Y	383720

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' שחמון רובע 6, אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	שיבולים		

שכונה שחמון רובע 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40125	לא מוסדר	חלק	1-5	38

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
מנהל הדפסה 17



תכנון זמין
מנהל הדפסה 17



תכנון זמין
מנהל הדפסה 17

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	התכנית כפופה לתכנית מס' 214/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	5280	2256	09/03/2004
2 / מק / 417	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 417/מק/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	6055	1687	28/01/2010
2 / מק / 478	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / מק / 478 ממשיכות לחול.	6413	3901	10/05/2012



תכנון זמין



תכנון זמין

מונה הדפסה 17



תכנון זמין

מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית



תכנית זמין
הדפסה: 17

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/12/2013	נטליה ליפובצקי		06/01/2014		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



תכנית זמין
הדפסה: 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



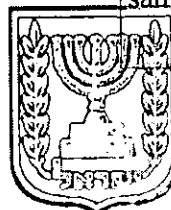
תכנון זמין
מס' 17

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			ס.נופי ובניו בע"מ	אילת	הבורסקאי	19	08-6306000	08-6332279	sami@snoufi.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
בעלים			ס.נופי ובניו בע"מ	אילת	הבורסקאי	19	08-6306000	08-6332279	sami@snoufi.com



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	n_liparch@012.net.il
	מודד	עלא עוואד	987		אילת	הכנענים	7	057-3363033	077-8366005	Ala_awad@walla.co.il

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.

תכנון זמין

מונה הדפסה 17

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת מחדש זכויות ומגבלות בנייה ל- 5 מגרשי מגורים - תאי שטח מס' 100-104 בשכונה שחמון רובע 6, אילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עבור מגרשים (תאי שטח) מס' 100-104 המיועדים למגורים א':

1. קביעת זכויות בנייה למטרה עקרית בהיקף של 230 מ"ר לכל תא שטח.
2. קביעת זכויות בניה למטרת שרות בהיקף של 50 מ"ר לכל תא שטח.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה



תכנון זמין

מונה הדפסה 17



תכנון זמין

מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.055



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5		5	
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+1,150	1,150	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001, 1000
מגורים א'	104 - 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	1,051	34.40
מגורים א'	2,004	65.60
סה"כ	3,055	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,050.14	34.37
מגורים א'	2,005.01	65.63
סה"כ	3,055.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בכל תא שטח תותר הקמת בית מגורים חד-משפחתי בן שתי קומות. 2. גג יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 3. תותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. 4. תותר בניית סככה מעל החניות יכולה להיות בנויה כחלק בלתי נפרד מהבית, עשויה מחומרי הבניין. החניה הקדמית תקורה בקירוי קל, ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי. 5. תותר הקמת בריכת שחייה במגרש. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. קווי בנין עברה יהיו 1.0 מ' לפחות. הנחיות לתכנון בריכת שחייה פרטית ראה סעיף 6.5.
ב	עיצוב אדריכלי
	1. תכנון ועיצוב הבתים יהיה אחיד. 2. חומרי גמר של המבנים יהיו בהתאם להוראות התכניות 214/03/2 ו-2/מק/417 ויהיו אחידים לכל 5 יחידות הדיר.
ג	פיתוח סביבתי
	1. גדרות וקירות תמך לכל צידי המגרש ייבנו מאבן גרניט מקומית או שווה ערך. 2. ניקוז קירות תומכים יהיה ניסתר. 3. גובה מרבי של קיר תומך בין המגרשים, לא יעלה על 3.5 מ' (תותר חריגה של עד חצי מטר במקומות בהם לא ניתן ליישם גובה מקסימלי זה). 4. גובה מרבי של קירות תמך בתחום המגרש לא יעלה על 1.8 מ' על פי חוק תכנון ובניה. 5. גובה מירבי של קיר תומך בחזית המגרש ליד כבישים במגרשים למגורים לא יעלה על 1.5 מ'. במידה והפרשי הגובה יעלו על 1.5 מ' יבנה הקיר התומך בדירוגים במרווח מגוון של 1.5 מ' אופקי. הקירות יבנו בתחום המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 1 /



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
2	9	1	50	68.3	280			(1) 50	230	410	100	מגורים א'	מגורים א'
2	9	1	50	64.1	280			(1) 50	230	437	101	מגורים א'	מגורים א'
2	9	1	50	72.4	280			(1) 50	230	387	102	מגורים א'	מגורים א'
2	9	1	50	72.4	280			(1) 50	230	387	103	מגורים א'	מגורים א'
2	9	1	50	73.1	280			(1) 50	230	383	104	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

קורי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), חניה מקורה 30 מ"ר..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3

חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4

סקר סייסמי

א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.5

בינוי ו/או פיתוח

1. הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה. תכנון זמין

6.6

תשתיות

א. שרותים הנדסיים
ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ס.נופי ובניו בע"מ 511257180	בעלים	29.06.14 סמעאן נופי ובניו בע"מ חברה קבלנית לחיתום ופיתוח ח.פ. 511257180 טל': 08-6306000 פקס: 08-6306000
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	29.06.14 סמעאן נופי ובניו בע"מ חברה קבלנית לחיתום ופיתוח ח.פ. 511257180 טל': 08-6306000 פקס: 08-6306000
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נטליה ליפובצקי	עורך ראשי	29.06.14 סמעאן נופי ובניו בע"מ חברה קבלנית לחיתום ופיתוח ח.פ. 511257180 טל': 08-6306000 פקס: 08-6306000



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17